# Die Rechtsstellung des Mieters eines Grundstücks gegenüber dem Käufer

nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche.

Inaugural-Dissertation

zur

**Erlangung der Doktorwürde**

der

Juristenfakultät der Universität Rostock

vorgelegt von

**Arnold Heineberg**

Assessor in Hamburg.

HAMBURG 1912.

Druck von Berngruber & Henning

Referent: Herr Professor Dr. Franz Bernhöft.

# Inhaltsverzeichnis.


Seite

§ 1 Begrenzung und Einteilung des Stoffs..... 1

## TEIL A.

### Die Veräußerung des Grundstücks nach der Überlassung an den Mieter.

I. Abschnitt.

Die Voraussetzungen der Berechtigung und Verpflichtung des Mieters gegenüber dem Käufer.

§ 2 1. Die Veräußerung des Grundstücks..... 3

a. Die Veräußerung (Eigentumsübertragung).

b. Nichtigkeit der Eigentumsübertragung. Schutz des Mieters dagegen.

$\alpha$. §§ 891, 893 BGB.

$\beta$. § 576 BGB.

c. Die Veräußerung des Grundstücks an Mehrere oder geteilt.

§ 3 2. Einfluß des obligatorischen Kaufvertrags auf die Stellung des Mieters..... 7

§ 4 3. Allgemeine Voraussetzungen des Mietvertrags 9

§ 5 4. Die Überlassung des Grundstücks an den Mieter..... 11

a. Verhältnis zwischen Überlassung und Besitz

b. Verlust des Besitzes durch den Mieter.

II. Abschnitt.

Rechtliche Natur der Stellung des Mieters gegenüber dem Käufer.

§ 6 1. Obligatorische oder dingliche Natur des Mieterrechts?..... 15

2. Konstruktion der Stellung des Mieters.

Seite

§ 7 a. Gesetzliche Zession und Schuldübernahme? 18
§ 8 b. Zustandsobligation? ..... 19
§ 9 c. Abgeleitete Schuld? ..... 29
§ 10 d. Ausnahmebestimmung ..... 33
α. Übergang des ganzen Mietverhältnisses.
β. Analoge Anwendung der Vorschriften über Zession und Schuldübernahme.
§ 11 3. Dispositive Natur der §§ 571 ff. Einfluß von vertraglichen Änderungen ..... 36

## III. Abschnitt.

### Wirkungen des Rechtsverhältnisses zwischen Mieter und Käufer.

§ 12 1. Die Entstehung des Rechtsverhältnisses zwischen Mieter und Käufer ..... 39
§ 13 2. Die Rechte des Mieters gegenüber dem Käufer ..... 40
3. Die Pflichten des Mieters gegenüber dem Käufer.
§ 14 a. Allgemeine Pflichten ..... 41
b. Mietzins.
§ 15 α. Rechtsgeschäfte über den Mietzins zwischen Vermieter und Mieter .... 42
§ 16 β. Verfügungen über den Mietzins gegenüber Dritten ..... 47
βα. Verfügungen des Vermieters gegenüber Dritten.
ββ. Verfügungen des Mieters gegenüber Dritten.
γ. § 576 BGB.
§ 17 4. Nebenrechte und -Pflichten des Mieters gegenüber dem Käufer ..... 50
a. Das Vermieterpfandrecht.
b. Die Sicherheitsbestellung.
§ 18 5. Die Kündigung durch Mieter oder Käufer. 53

Seite

§ 19 **TEIL B.**

**Die Veräußerung des Grundstücks vor der Überlassung an den Mieter** ..... 55

1. Kauf bricht Miete.
2. Übernahme der Verpflichtungen durch den Käufer

§ 20 **TEIL C.**

**Der Weiterverkauf des Grundstücks durch den Käufer** ..... 58

§ 21 Schluß. Der Verkauf einer vor dem 1. Januar 1900 vermieteten Sache ..... 60

# Literaturverzeichnis.


Affolter: System des Deutschen Bürgerlichen Übergangsrechtes. Leipzig 1903.

Arnold: Die Wohnungsmiete nach dem Bürgerlichem Gesetzbuch. 2. Auflage. München 1900.

— Betrachtungen über Miete und Pacht (in Seufferts Blättern für Rechtsanwendung, Jahrg. 63, S. 325 ff).

Beer: Das Recht der Wohnungsmiete. Leipzig 1903.

Borcherdt: Das Mietrecht nach dem Bürgerl. Gesetzb., 1899.

Brückner: Die Miete von Wohnungen und anderen Räumen nach dem Bürgerl. Gesetzbuch. 2. Aufl. Leipzig 1902.

von Brünneck, in Gruchots Beiträgen. Bd. 47, S. 288 ff.

Buchheimer: Die Rechtsstellung des Mieters gegenüber demjenigen, welchem der Vermieter während der Mietszeit das Eigentum der Mietssache übertragen hat. Inaug.-Dissert. 1900

Cosack: Lehrbuch des deutschen bürgerl. Rechts. 4. Auflage. Jena 1904.

Crome: Die juristische Natur der Miete nach dem Deutschen Bürgerl. Gesetzbuch (in Jherings Jahrb., Bd. 37, S. 1ff).

— System des Deutschen Bürgerlichen Gesetzbuches. Bd. 2. Tübingen-Leipzig 1902.

Dernburg: Das bürgerliche Recht des Deutschen Reichs und Preußens. Bd. II[1], 3. Aufl. 1905; II[2], 1. und 2. Aufl. 1901; Bd. III, 1. und 2. Aufl. 1901.

Denkschrift zum Entwurf eines Bürgerl. Gesetzbuches. 1896.

Eccius: Zur Frage von der Dinglichkeit der Miete und Pacht (in Gruchots Beiträgen, Bd. 46, S. 572 ff.)

Endemann: Lehrbuch des Bürgerl. Rechts. 9. Aufl. Berlin 1903.

Enneccerus und Lehmann: Das Bürgerl. Recht. 3. Aufl. Marburg 1908.

Fischer: Soll Kauf, Pacht und Miete brechen? 2. Ausg. 1889.

Fischer-Henle: Bürgerliches Gesetzbuch. 8. Aufl. 1909.

Fränkel: Das Miete- und Pachtrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Berlin 1897.

Fuchs: Probleme des Sachenrechts (in Gruchots Beiträgen, Bd. 46, S. 549 ff. und 840 ff.

Fuld: Das Mieterecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich. Leipzig 1898.

Gierke: Die Bedeutung des Fahrnisbesitzes für streitiges Recht. Jena 1897 (in Fischers Abhandlungen, Bd. 1).

Goldmann-Lilienthal: Das Bürgerliche Gesetzbuch. 2. Aufl. Berlin 1903.

Habicht: Die Einwirkung des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf zuvor entstandene Rechtsverhältnisse. 3. Auflage. (Fischers Abhandlungen, Bd. III).

Hesse: Die rechtliche Natur der Miete. Breslau 1902.

Hellwig: Die Verträge auf Leistung an Dritte. Leipzig 1899.

Hoffmann: Die Rechtsstellung des Mieters nach dem Verkauf der vermieteten Sache. Inaug.-Diss. 1900.

Jacoby: Der Begriff der Überlassung eines Mietraumes. (Seufferts Blätter f. Rechtsanwendung, Bd. 72, S. 813ff)

Koban: Die ges. Bürgschaft d. §§ 571, 1251 BGB. Innsbruck 1905.

Kühl: Die Rechtsstellung des Mieters einer Sache gegenüber dem Käufer oder dem Vermächtsnisnehmer derselben nach gemeinem Rechte sowie nach dem Rechte des BGB. Inaug.-Dissert. 1903.

Kuhlenbeck: Von den Pandekten zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Berlin 1898/1901.

Matthias: Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts. 5. Aufl.

Meisner: Recht der Schuldverhältnisse 1898.

Mitteis: Grundstücksverpachtung durch den Scheineigentümer, in »Zwei Fragen aus dem bürgerlichen Recht«. S. 20 ff. Leipzig 1905.

Mittelstein: Die Miete nach dem Rechte des Deutschen Reiches. 2. Aufl. Berlin 1909.

Motive zu dem Entwurf eines Bürgerl. Gesetzbuches. Bd. II und III. 2. Aufl. 1896.

Mugdan: Die gesamten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Berlin 1899.

Niedner: Das Einführungsgesetz. 2. Aufl. 1901.

Niendorff: Mieterecht nach dem neuen Bürgerlichen Gesetzbuch. 8. Aufl. 1900.

Nissen: Ein Beitrag zu § 572 BGB. (Juristische Wochenschrift 1904, S. 545).

Oertmannn: Das Recht der Schuldverhältnisse des Bürgerl. Gesetzbuches. 3./4. Aufl. Berlin 1910.

Planck: Das Bürgerliche Gesetzbuch nebst Einführungsgesetz. Bd. II. 3. Aufl. Berlin 1907.

Protokolle der Kommission f. d. 2. Lesung des Entwurfs eines BGB.s. Bd. II und III, 1898.

Reichel: Die Schuldmitübernahme.. München 1909.
Reichsgerichtsräten, BGB. Kommentar von..... Nürnberg-Leipzig 1910.
Reatz: Die zweite Lesung des Entwurfs eines Bürgerlichen Gesetzbuchs. Bd. 1894.
Romeick: Zur Technik des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Heft II, 1. Abschnitt: Die abgeleitete Mieteschuld. 1902.
Rönnberg: Wem hat der Mieter im Falle des § 571 des BGB. zu kündigen? (In Kohlers Archiv f. Bürgl. Recht. Bd. 17, S. 78 ff).
Scherer: Recht der Schuldverhältnisse des BGB. 1899.
Schönfeld: »Recht« 1902, S. 368.
Schollmeyer: Recht der Schuldverhältnisse. 1900.
— Das Recht der einzelnen Schuldverhältnisse. 2. Aufl. 1904.
Staudinger: Kommentar zum Bürgerl. Gesetzbuch. 5./6. Aufl.
Verhandlungen des 19. Deutschen Juristentages. Bd. 2, 1888.
Weyl: Vorträge über das Bürgerliche Gesetzbuch. 1898.
Windscheid-Kipp: Lehrbuch des Pandektenrechts. Bde. II, III. 9. Aufl. Frankfurt a. M., 1906.
Ziebarth: Realexekution und Obligation mit besonderer Rücksicht auf die Miete. 1866.
Zimmermann: Die Rechtswirkungen der Veräußerung und Belastung des vermieteten Grundstücks auf das Mieteverhältnis nach deutsch. Rechte. München 1901.

Ferner sind die bekannten Sammlungen von Gerichtsentscheidungen benutzt.

---

Die vorstehenden Bücher werden nur durch die Angabe des Namens des Herausgebers zitiert, soweit von letzterem nicht mehrere Werke benutzt wurden.

§ 1.

## Begrenzung und Einteilung des Stoffs.

Die Regelung, welche das Bürgerliche Gesetzbuch hinsichtlich der Rechtsstellung des Mieters eines Grundstückes gegenüber dem Käufer trifft, ist bekanntlich ein Werk der zweiten Kommission. Der erste Entwurf[1] war entsprechend seiner römisch-rechtlichen Tendenz, dem Grundsatz „Kauf bricht Miete" gefolgt; der fast einhelligen Kritik[2] hiergegen mußte die zweite Kommission weichen.[3] Das Bürgerliche Gesetzbuch, in welches die Bestimmungen des 2. Entwurfs (Bundesratsvorlage §§ 512—520) mit unwesentlichen Änderungen übergegangen sind, unterscheidet, ob zur Zeit der Veräußerung das Grundstück (oder die „Wohnräume und anderen Räumen", für deren Vermietung nach § 580 BGB. die Vorschriften über die Miete von Grundstücken auch gelten) dem Mieter überlassen sind oder nicht. Im letzteren Falle bricht Kauf die Miete, es sei denn, daß der Erwerber dem Vermieter gegenüber die Erfüllung der Vermieterpflichten übernommen hat (§ 578). Dann gilt nämlich dasselbe, wie im anderen Fall (das Grundstück wird *nach* der Überlassung vom Vermieter veräußert): nach § 571 BGB. tritt (was dann ausführlicher in den §§ 572—577, 579 geregelt wird) der Erwerber an Stelle des Vermieters in dessen Rechte und Pflichten ein, eine Wirkung, welche mit dem Satz „Kauf bricht nicht Miete" bezeichnet wird. Da im

[1] §§ 509—512.

[2] z. B. in den Verhandlungen des 19. und 20. deutschen Juristentages.

[3] vgl. Protokolle S. 137, 138.

Zusammenhange damit auch wichtige Nebenfragen in den folgenden Ausführungen erledigt werden müssen (z. B. über Gültigkeit des Kaufes und des Mietvertrags, Eigentumsübertragung usw.), so soll dieser Fall zuerst behandelt werden; dabei sollen, obwohl diese Ausführungen nur vom Käufer, nicht von einem sonstigen Erwerber handeln, doch die allgemeinen Regeln über den Erwerb, wie sie § 571 BGB. gibt, zuerst besprochen werden (da sie in erster Linie natürlich auch vom Kauf handeln) und erst darauf auf die Besonderheiten gerade des Kaufes eingegangen werden. Weiter unten wird der Verkauf des Grundstücks vor der Überlassung an den Mieter, und im Schluß wird das Übergangsrecht kurz besprochen werden.

# Teil A.

## Die Veräußerung des Grundstücks nach der Überlassung an den Mieter.

### I. ABSCHNITT.

### Die Voraussetzungen der Berechtigung und Verpflichtung des Mieters gegenüber dem Käufer.

§ 2.

#### I. Die Veräußerung des Grundstücks.

Die Rechtsstellung des Mieters eines Grundstückes gegenüber dem Erwerber bestimmt sich nach § 571 Abs. 1 BGB:

„Wird das vermietete Grundstück nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber an Stelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein."

(Abs. 2 handelt von der Stellung des Mieters gegenüber dem Vermieter.) Die erste Voraussetzung für den Eintritt des Erwerbers in die Rechte und Pflichten des Vermieters aus dem Mietvertrage ist demnach, daß das Grundstück vom Vermieter an einen Dritten veräußert wird.

a. Die Veräußerung (Eigentumsübertragung). Veräußerung (Gegensatz einerseits Belastung, andererseits obligatorischer, auf Übereignung gerichteter Vertrag) ist nach der Terminologie des Bürgerlichen Gesetzbuchs die abstrakte Eigentumsübertragung. Über das zugrunde liegende kausale Rechtsgeschäft enthält § 571 BGB. nichts, maßgebend ist daher lediglich der dingliche Eigentums-

übergang, wie sich auch aus dem Wortlaut des § 571, insbesondere aus den Worten „während der Dauer seines Eigentums" im Absatz 1 und der Gleichstellung der Veräußerung mit dem „Übergange des Eigentums" im Absatz 2 ohne weiteres ergibt.[4] Das Eigentum an Grundstücken wird nach §§ 873, 925 BGB. durch Auflassung und Eintragung des Übergangs im Grundbuch übertragen; erst mit letzterer ist der Erwerb perfekt, die Eintragung ist daher für die §§ 571 ff. der allein entscheidende Zeitpunkt.[5] Der selten vorkommende Fall des Verzichts auf das Eigentum und der Aneignung durch den Fiskus gehört nicht hierher, denn der Vermieter hat das Grundstück nicht an den Fiskus „veräußert". Der Mieter ist also gegenüber dem aneignenden Fiskus nicht geschützt.[6] Wie aus dem Wortlaut des § 571 hervorgeht, muß es der Vermieter sein, der das Grundstück veräußert, und muß ferner die Veräußerung an einen Dritten, nicht etwa an den Mieter geschehen. Hat der Mieter von dem Nichteigentümer gemietet, und veräußert darauf der Eigentümer das Grundstück, oder ist ein Nichteigentümer der Veräußerer, während der Mieter von dem Eigentümer gemietet hat, so finden die §§ 571 ff. ebensowenig Anwendung, wie bei der Veräußeruug des Grundstücks an einen Mieter.[7]

---

[4] Übereinstimmend Matthiaß, S. 310 unter A; Zimmermann, S. 5; Mittelstein, S. 475 ff.; Oertmann § 571 Anm. 2; Staudinger § 571 Anm. B I 1 a und andere.

[5] Ebenso Mittelstein, S. 476; Oertmann § 571 Anm. 2 und vor § 571 Anm. 4; Planck § 571 Anm. 1 e $\beta$. Nur bei vorheriger Sicherung des Erwerbers durch eine Vormerkung entscheidet die Zeit der Eintragung der Vormerkung, wie Mittelstein und Oertmann a. a. O. richtig gegen Mitteis ausführen.

[6] So richtig Mittelstein, S. 475 f.; Cosack II, S. 283 (von dem hier vertretenen Standpunkt aus); Zimmermann, S. 4, insbesondere auch Romeick, S. 73 f.; a. A. Dernburg II § 223 Nr. 1; Staudinger a. a. O.; Oertmann vor § 571 Anm. 3. — Vgl. unten S. 22 f., S. 25 f.

[7] Ebenso Mittelstein, S. 477 f.; Staudinger § 571 Anm. A 2 c und B I 1 a $\beta$; Planck § 571 I b. Einzelheiten s. bei diesen Autoren.

b. Nichtigkeit der Eigentumsübertragung. Schutz des Mieters dagegen. Ein Fehler des Veräußerungsgeschäfts ist für die §§ 571 ff. dann ohne Einfluß, wenn dadurch nicht die Veräußerung selbst nichtig wird; wird sie dies jedoch, oder ist sie mit Erfolg angefochten (z. B. Geschäftsunfähigkeit eines Teiles, Anfechtung wegen arglistiger Täuschung), so tritt der Erwerber nicht in das Mietverhältnis ein, denn das Eigentum an dem Grundstück verbleibt ja beim Vermieter, auch wenn der Erwerber als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.[8] Der Mieter ist jedoch gegen die Gefahr einer doppelten Erfüllung seiner Pflicht auf zweifache Art geschützt.

*α*. §§ 891, 893 BGB. Der Mieter erfährt den — vermeintlichen — Eigentumsübergang, ohne eine Anzeige darüber vom Vermieter zu erhalten. Leistet er jetzt an den angeblichen Käufer, z. B. Mietzins, so muß der Verkäufer diese Leistung nur dann gelten lassen, wenn der Käufer im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Denn nach § 891 wird vermutet, daß demjenigen, für den im Grundbuch ein Recht eingetragen resp. gelöscht ist, das Recht zustehe resp. nicht zustehe, und nach §§ 892, 893 gilt der Inhalt des Grundbuchs zugunsten desjenigen für richtig, der an einen im Grundbuch eingetragenen Berechtigten auf Grund dieses Rechtes eine Leistung bewirkt.[9] Der Vermieter kann also vom Mieter die Erfüllung der Mietpflichten nicht mehr verlangen, Ansprüche hat er nur gegen den fälschlich eingetragenen Käufer

[8] Allgemeine Ansicht, dagegen nur Romeick, S. 73 ff., welcher auch den eingetragenen Nichteigentümer in das Mietverhältnis eintreten läßt. Planck (§ 571 Anm. 1 e *α*) bezeichnet diese Ansicht mit Recht als „mit dem Inhalte des Gesetzes nicht vereinbar". — Vgl. hierüber auch unten S. 23 f.

[9] Ebenso Staudinger II Bem. B. I 1 a (a. E.) zu § 571 und Neumann, Handausgabe des BGB., 4. Aufl. 1905 Bd. 1 Anm. 3 a und b; Matthiaß, S. 312.

auf Berichtigung des Grundbuchs (§ 894) und Herausgabe des Erlangten als ungerechtfertigter Bereicherung (§ 816 Abs. 2). — Alles dies gilt aber nach § 892 nicht, wenn im Grundbuch ein Widerspruch eingetragen oder dem Mieter die Unrichtigkeit der Eintragung bekannt ist; er bleibt dann dem Vermieter nach wie vor aus der Miete verpflichtet, kann aber vom Käufer das Gezahlte als ungerechtfertigte Bereicherung zurückverlangen (§ 812).

*β.* § 576 BGB. Der Mieter erfährt den — angeblichen — Eigentumsübergang durch eine Anzeige des Vermieters. Dann bestimmt § 576 über die Pflichten des Mieters, daß derVermieter „in Ansehung der Mietzinsforderung die angezeigte Übertragung dem Mieter gegenüber gegen sich gelten lassen" muß, „auch wenn sie nicht erfolgt oder nicht wirksam ist".

c. Die Veräußerung des Grundstücks an Mehrere oder geteilt. Betreffs der Subjekte und Objekte der Veräußerung besteht eine Streitfrage, wie sich die Rechtsstellung des Mieters dem Käufer gegenüber gestaltet, wenn das Grundstück an mehrere Personen, oder wenn nur ein Teil des Grundstücks veräußert wird. Im ersteren Fall treten die mehreren Erwerber gemeinschaftlich in das Mietverhältnis ein. Sie können ihre Rechte und Pflichten nur gemeinsam ausüben, weil diese unteilbar sind. Bestritten ist das nur in Ansehung des Mietzinses. Während Brückner[10] und Zimmermann[11] die Mietzinsschuld als Geldschuld für teilbar halten und daher für anteilsweise Berichtigung sind, fordern Arnold,[12] Mittelstein[13] und Staudinger[14] gemeinschaftliche Leistung an die Erwerber. Letzterer

---

[10] S. 84 und Anm. 6 daselbst.
[11] S. 21.
[12] Blätter für Rechtsanwendung S. 376, Wohnungsmiete S. 76.
[13] S. 243 f.
[14] Bem. B I 4a zu § 571.

Meinung ist m. E. beizupflichten. Denn Mietzinsschuld und Geldschuld sind nicht identisch; der Mietzins kann vielmehr auch in anderen Leistungen bestehen, z. B. in der Aufsicht über das Haus u. dgl., wie Brückner[15] selbst an anderer Stelle ausführt. Brückner käme also dazu, die Mietzinsschuld in einem Falle für teilbar, im andern für unteilbar zu erklären. Man muß daher nach richtiger Meinung die Mietzinsschuld ihrem Wesen nach für unteilbar halten. — Wird ein Teil eines Grundstücks veräußert, so tritt die gleiche Rechtslage ein, wenn es sich um einen ideellen Teil handelt. Veräußert dagegen der Vermieter einen reellen Teil, so wird das Mietverhältnis natürlich geteilt, und betr. ihrer Rechte und Pflichten stehen die Vermieter dem Mieter einzeln gegenüber. Die Eigentümer haben daher nicht jedesmal „eine unteilbare Leistung zu fordern", wie § 432 voraussetzt, sondern jeder ist auf eine Leistung berechtigt; das gilt auch für den Mietzins, den also der Mieter an die Eigentümer nach dem Verhältnis ihrer Teile zu zahlen hat. Eventuell kann er sich durch Hinterlegung befreien (§ 372).[16]

§ 3.

## 2. Einfluß des obligatorischen Kaufvertrages auf die Stellung des Mieters.

Eine andere Frage liegt vor, wenn die Veräußerung, obwohl sie formgültig vorgenommen, wieder rückgängig gemacht werden kann; dies kann der Fall sein, wenn das zu Grunde liegende Kausalgeschäft, also der Kauf, aufgehoben wird. Der obligatorische Kaufvertrag kommt für die §§ 571 ff. grundsätzlich überhaupt nicht in Betracht, weder seine Begründung noch seine Aufhebung, maßgebend ist nur, ob die Eigentumsübertragung erfolgt oder nicht.[17] Dies gilt sowohl, wenn der Kaufvertrag

[15] S. 17 und Anm. 6 daselbst.

[16] vgl. Staudinger a. a. O. Bem. B 14b; Zimmermann, S. 21, 22.

[17] S. o. § 2 unter a.

nach allgemeinen Grundsätzen nichtig (vgl. §§ 116 II, 118, 125) oder gültig angefochten ist (vgl. §§ 119 ff.), als auch wenn der an und für sich gültige Kaufvertrag aus irgend einem Grunde wieder aufgehoben wird, z. B. wegen Wandelung, Rücktritt (§§ 462, 465). Wegen dieser Gründe wird die gültig vorgenommene Eigentumsübertragung nicht rückwirkend aufgehoben, wie wenn sie überhaupt nicht geschehen wäre, sondern die Kaufparteien müssen nur gegenseitig den ursprünglichen Rechtszustand wiederherstellen (vgl. §§ 467, 346). Das Eigentum bleibt von der ersten Eintragung im Grundbuche an solange bei dem Käufer, bis eine Rückauflassung und Eintragung für den Verkäufer erfolgt. Das Reichsgericht[18] hat daher entschieden, daß der Käufer eines Grundstücks, der eine auf demselben lastende Hypothek in Anrechnung auf das Kaufgeld übernommen hat, nach einer (wegen Hausschwammes) vorgenommene Wandelung des Kaufs und Rückauflassung trotzdem dem Hypothekengläubiger aus der übernommenen Hypothekenschuld verhaftet bleibt; gilt dies schon bei einer vertraglichen Schuldübernahme, so gilt es natürlich erst recht in unserem Falle der gesetzlichen Übernahme der Mietschulden.[19] Nur gegen den Verkäufer hat der wandlungsberechtigte Käufer Anspruch auf Befreiung von den Mieteschulden; unbeschadet eines Ausgleichs zwischen diesen beiden, tritt der Käufer nach § 571 in die Rechte und Pflichten aus der Miete für die Dauer seines Eigentums gerade so ein, als wenn es sich um einen fehlerlosen Kauf handelte.[20] [21] Es wird

[18] Entsch. in Zivils. Bd. 43, S. 270 ff.

[19] S. unten §§ 7 ff.

[20] Ähnlich wie hier auch Mittelstein, S. 475; Staudinger § 571 Anm. B I 1 α; Zimmermann, S. 5 und 67.

[21] Wird das Eigentum auf Grund einer erfolgreichen Wandlung von dem Erwerber auf den Veräußerer (also den ursprünglichen Vermieter) zurückübertragen, so ist hierin eine neue „Veräußerung" im Sinne des § 571 zu erblicken. Der Mieter ist also dann auch gegen seinen ursprünglichen Vermieter geschützt. So bemerkt richtig Mittelstein, S. 477 und dort Zitierte.

hierbei immer vorausgesetzt, daß die Eigentumsübertragung gültig geschehen ist; ist der Kaufvertrag dagegen wegen eines Mangels nichtig, der auch die Auflassung und Eintragung nichtig macht, z. B. Geschäftsunfähigkeit eines der Kontrahenten, so tritt der Käufer nicht in das Mietverhältnis ein; es gilt dann das oben Gesagte.

§ 4.

### 3. Allgemeine Voraussetzungen des Mietvertrages.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung der §§ 571 ff. ist der Abschluß eines rechtsgültigen Mietevertrages.[22] Die Objekte dieses Vertrags fallen zusammen mit den Objekten der Veräußerung. Was die Subjekte[23] anbelangt, so ist auszugehen von den oben § 2 in anderem Zusammenhange gemachten Ausführungen, daß grundsätzlich der Vermieter und Veräußerer identisch sein müssen. Der Normalfall ist, daß der Eigentümer des Grundstücks dieses sowohl vermietet wie veräußert; diesen Fall hat § 571 *ex officio* im Auge. Ob auch die Vermietung durch den Nichteigentümer den Mieter gegenüber dem Eigentümer und seinen Nachfolgern nach Maßgabe des § 571 ff. schützt, ist streitig. Cosack,[24] Hellwig,[25] in beschränkterem Umfange auch Mitteis[26] bejahen die Frage; von ihrem Standpunkt konsequent, da sie die

---

[22] Mittelstein, S. 473 ff. Dort siehe auch Einzelheiten betreffs der Anfechtung des Mietvertrags, sowie bezüglich nichtiger Mietverträge. Diesen — insbesondere gegen Romeick polemisierenden — Ausführungen muß man m. E. beipflichten.

[23] Matthiaß, S. 310 erwähnt zutreffend, daß die Grundsätze des BGB. mit Modifikationen auch für die Fälle gelten, in denen der Nießbraucher, der Ehemann kraft seines Rechtes am eingebrachten Gut, der Inhaber der elterlichen Gewalt und der Vorerbe Mietsverträge über die Dauer ihres Rechts hinaus abgeschlossen haben.

[24] § 238 III b.

[25] Rechtskraft, S. 428 ff.

[26] S. 67 ff.

Miete als dingliches, bezw. nach einzelnen Richtungen dingliches Recht (Mitteis) auffassen (hierüber s. unten §§ 6 ff.). Die weitaus überwiegende richtige Meinung gewährt dem Mieter Schutz nur dann, wenn der Nichteigentümer zugleich auch derjenige ist, der das Grundstück veräußert; der Mieter genießt dann den Schutz der §§ 571 ff. gegenüber demjenigen, der im guten Glauben an das Eigentum des Veräußerers gemäß § 892 von diesem Eigentum erwirbt. Denn dann sind Veräußerer und Vermieter identisch, eine Vermietung durch den Eigentümer verlangt § 571 nicht.[27] In den anderen oben § 2 genannten Fällen, in denen Vermieter und Veräußerer verschiedene Personen sind, ist jedoch dem Mieter der Schutz der §§ 571 ff. zu versagen.[28] In diesen Fällen steht der Mieter vor wie nach dem Eigentumsübergang in Rechtsbeziehungen nur zu seinem Vermieter, nicht zu dem Eigentümer. Verlangt der Käufer auf Grund seines Eigentums Herausgabe des Grundstücks von dem Mieter, so hat dieser dem Vermieter nach § 545 unverzüglich Anzeige zu machen und ihm die Verteidigung zu überlassen, kann dagegen nicht selbständig petitorisch gegen den Eigentümer vorgehen;[29] denn der Mieter hat, wie weiter unten zu erörtern ist, kein dingliches Recht an der Sache. Ob er also fernerhin im Besitz bleibt, darüber entscheidet die hier nicht näher zu prüfende Rechtslage zwischen Eigentümer und Vermieter, d. h. das Recht des Vermieters, dem Eigentümer die Herausgabe der Sache zu verweigern, entweder auf Grund der §§ 571 ff. (wenn nämlich der Vermieter selbst von dem Verkäufer gemietet hat) oder des § 986 (auf Grund seines Besitzrechtes dem Eigentümer gegenüber).[30] Über den Abschluß eines neuen Mietvertrages mit dem Käufer s. § 11 (S. 37 f.)

[27] So Mittelstein, S. 477 ff.; Oertmann vor § 571 Anm. 4b; Staudinger § 571 Anm. A 5, u. a.

[28] So die Anm. 27 zit. Schriftsteller; Zimmermann, S. 4.

[29] Crome, Juristische Natur der Miete, S. 43, 44 oben.

[30] So auch Staudinger Bem. A 2e.

§ 5.

## 4. Die Überlassung des Grundstücks an den Mieter.

a. Verhältnis zwischen Überlassung und Besitz. Der Eintritt des Käufers in das Mietverhältnis tritt ferner nur dann ein, wenn das Grundstück vor der Veräußerung dem Mieter überlassen ist (§ 571 Abs. 1). Es ist streitig, was hierunter zu verstehen ist: nach der einen Ansicht,[31] die Jacoby in zwei Aufsätzen[32] des näheren vertritt, genügt eine derartige zur Verfügungstellung des Grundstückes, daß darauf ohne weiteres die Übernahme seitens des Mieters erfolgen kann. Die andere herrschende Meinung[33] schützt den Mieter erst, wenn er die gemieteten Räume in Besitz genommen hat. Der letzteren Ansicht ist m. E. beizustimmen. Sie wird von den meisten der genannten Autoren damit begründet, daß nur bei dieser Auslegung die Überlassung die Funktion erfüllen könne, „gegenüber Dritten (vor allem gegenüber dem Erwerber) den untrüglichen Beweis zu liefern, daß der Mietvertrag schon vor der Veräußerung bestand."[34] Aber die von den Gegnern der Ansicht gegen die Stichhaltigkeit dieses Arguments vorgebrachten Gründe, z. B. daß der Erwerber durch den Besitz des Mieters nichts über den Inhalt des Mietvertrags erfahre, daß er es dem Besitzer nicht ansehen könne, daß dieser gerade ein Mieter sei,[35] daß nach einer unrechtmäßigen Exmission des Mieters von einer Erkennbarkeit überhaupt keine Rede mehr sein könne,[36] sind m. E. nicht unbeachtlich

[31] Mittelstein, S. 469 ff.; Romeick, S. 65 ff.; Schollmeyer, S. 76.

[32] „Der Begriff der »Überlassung« eines Mietraums" in den Bl. f. Rechtsanwend. 1907, S. 813 ff., und S. 1034 ff.

[33] Crome, S. 34; Planck § 571 Anm. 1d; Staudinger § 571 Anm. B I, 1bα; Oertmann § 571, Anm. 1; Matthiaß, S. 310, unter A; Hesse, S. 15; Brückner, S. 148 Nr. 2; auch Kammergericht in Rechtspr. d. OLG. Bd. 11, S. 144.

[34] Crome a. a. O.

[35] Mittelstein, S. 470.

[36] Jacoby a. a. O. S. 818.

und zum Teil kaum widerlegbar. Der Hauptgrund für die Richtigkeit der verteidigten Ansicht scheint mir nicht die Rücksicht auf den Erwerber (Erkennbarkeit der Miete), sondern die Erwägung zu sein, die überhaupt zur Aufstellung des Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete“ geführt hat: nämlich daß die wichtigsten sozialen Interessen des Mieters verletzt werden, wenn dieser, nachdem er sich in der Wohnung eingerichtet hat, willkürlich ausgetrieben werden kann, während vor seinem Einzug der Vertragsbruch immerhin noch durch Geldentschädigung gesühnt werden kann.[37] Durch einen „Einzug“, ein „Sicheinrichten“ in der Wohnung erlangt aber der Mieter jedenfalls Besitz an ihr, falls er nicht schon vorher Besitzer geworden ist; während andererseits der Mieter, wenn er die — allerdings „bereitgestellte“ — Wohnung noch nicht bezogen hat, auch nicht entsetzt werden kann, also nach dem oben Gesagten nicht des weitgehenden Schutzes des § 571 bedarf.

Die Gegner der Ansicht führen gegen diese den Wortlaut des § 571 auf; dieser spreche nämlich nur von einer „Überlassung“, ein Ausdruck, der hier nichts anderes bedeuten könne wie in den §§ 536, 537, 549, 561 und nur eine Tätigkeit des Vermieters bedeute, von einer besonderen Tätigkeit des Mieters aber ganz absehe.[38] Überlassung wird demgemäß als eine zum vertragsmäßigen Mietgebrauch genügende Bereitstellung der Wohnung[39] bezeichnet, die mit dem Besitzerwerb nicht zusammenfalle. Diese Auslegung des Wortes Überlassung ist m. E. richtig, und es ist daher nicht zutreffend, wenn Anhänger der hier verteidigten Ansicht[40] die Notwendigkeit des Mieterbesitzes durch eine dementsprechend ausdehnende

---

[37] vgl. z. B. Dernburg, Bürgl. Recht II, § 217 I; Matthiaß a. a. O.; Crome, System II, § 242a.

[38] Mittelstein, S. 469; Jacoby, S. 815.

[39] vgl. u. a. Dernburg, Bürgl. Recht II, § 217 I 2, Crome, System II, § 235 I 1 und Anm. 2 daselbst.

[40] z. B. Staudinger a. a. O.; anscheinend auch Matthiaß, S. 310.

Auslegung des Wortes Überlassung zu erklären suchen. Es ist vielmehr Mittelstein zuzugeben, daß das Gesetzbuch den Ausdruck „überlassen" in demselben Titel kaum in verschiedenen Bedeutungen gebraucht wissen will. Aber das ist auch gar nicht nötig. Die Besitzergreifung seitens des Mieters ist begrifflich zwar nicht schon mit der Überlassung gegeben, sondern muß zu dieser hinzukommen, eben aus dem inneren Grunde, weil vorher ein Schutz des Mieters nicht notwendig ist (s. o.). Das ist zwar im Gesetz nicht ausdrücklich gesagt, widerspricht aber auch dem Wortlaut nicht; denn immer ist Voraussetzung, daß die Veräußerung des Grundstücks auch „nach der Überlassung" geschieht. Diese allerdings durch den bloßen Wortlaut der Vorschrift nicht belegbare, aber zweifellos sinngemäße Ergänzung des Gesetzes ist immerhin vorzuziehen der lediglich den Wortlaut zugrunde legenden Auslegung seitens der entgegengesetzten Ansicht, deren Schriftsteller selbst zugeben müssen, daß „allerdings dann der gesetzgeberische Zweck, der manchen an der Schaffung des Gesetzes Beteiligten vorgeschwebt haben wird, nicht erreicht" ist.[41] Im übrigen wird praktisch in den weitaus meisten Fällen der Unterschied zwischen Überlassung und Besitzübertragung nicht in die Erscheinung treten, da beides regelmäßig in einem tatsächlichen Akt vor sich gehen wird.[42] Den Schriftstellern, die schon aus dem Gebrauch des Wortes „Überlassung" die Notwendigkeit des Mieterbesitzes folgern, ist also insofern beizupflichten, als sie mit „Überlassung" (allerdings in ungenauer Weise) diesen gesamten tatsächlichen Akt bezeichnen. — Die Interessen des Mieters, dessen Schutz ja die §§ 571 ff. dienen sollen, sind bei der hier vertretenen Ansicht genügend gewahrt; den Mieter, der noch nicht im Besitze ist, verweist Matthiaß[43] mit Recht

[41] So Mittelstein, S. 471.

[42] Ähnlich das Urteil des LG. München bei Jacoby a. a. O., S. 1035. Vgl. auch Mittelstein a. a. O.

[43] Matthiaß, S. 310.

auf Vertragsstrafe und Sicherungshypothek für seinen Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung.

b. Verlust des Besitzes durch den Mieter. Nach obigem rechtfertigt sich die (nach Romeick[44] falsche) Formulierung einer weiteren Streitfrage, ob nur die einmalige Übertragung an den Mieter genüge, oder ob der Besitz zur Zeit der Veräußerung noch fortdauern müsse. Einigkeit herrscht darüber, daß die einmalige Übertragung den Mieter dann nicht schützt, wenn in der Endigung des Besitzes zugleich ein Verzicht des Mieters auf die Rechte aus §§ 571 ff. oder gar eine Auflösung des Mietverhältnisses zu finden ist, wenn z. B. der Mieter die Wohnung absichtlich ganz aufgegeben hat. Dagegen genügt zum Schutze des Mieters in den übrigen Fällen regelmäßig die einmalige Überlassung und Besitzübertragung. Denn einmal ist diese — nach den überzeugenden Ausführungen Cromes[45] — hier kein Publizitätsmittel, wie die Denkschrift zum Entwurf annahm,[46] sondern erfüllt die juristische Funktion, Dritten, speziell dem Erwerber gegenüber die Priorität des Mietvertrages vor der Veräußerung zu beweisen. Der zweite — und zwar der hauptsächliche — Grund ist aber auch hier wiederum (s. o. S. 12) der, daß die sozialen Interessen des Mieters, zu dessen Schutz die §§ 571 ff. gegeben sind, diese Regelung verlangen. Das gilt vor allem für die Fälle des unfreiwilligen Besitzverlustes; aber auch für die freiwillige Besitzesaufgabe in den Fällen, in denen es sich nicht um einen Verzicht des Mieters auf die Rechte aus §§ 571 ff. oder eine Auflösung des Mietverhältnisses handelt, insbesondere also bei nur vorübergehender Besitzesaufgabe (z. B. der Mieter zieht für längere Zeit aufs Land, inzwischen wird das Grundstück veräußert). Hier würde die Theorie der Erkenn-

[44] S. 58.

[45] Juristische Natur der Miete, S. 34—36, 65 ff.

[46] Denkschrift, S. 75.

barmachung allerdings versagen,[47] nicht aber der zuletzt von uns genannte Grund. — Die hier vertretene Ansicht ist die der überwiegenden Mehrheit.[48]

## II. ABSCHNITT.

## Rechtliche Natur der Stellung des Mieters gegenüber dem Käufer.

§ 6.

### 1. Obligatorische oder dingliche Natur des Mieterrechts?

Sind die in den §§ 2—5 genannten Voraussetzungen erfüllt, so ist der Mieter von jetzt an dem Käufer gegenüber berechtigt und verpflichtet, während der Vermieter nur für einen wegen Nichterfüllung seitens des Käufers entstehenden Schaden wie ein selbstschuldnerischer Bürge haftet. Dieser ohne weiteres erfolgende Eintritt eines Dritten in ein fremdes Schuldverhältnis bedarf der juristischen Erklärung.

Zu einer solchen hat man vielfach den Hinweis auf eine besonders gestaltete „Natur" des Mieterrechts herangezogen, d. h. die Frage nach der Dinglichkeit der Miete aufgeworfen. „Mit Recht hat aber Wendt hervorgehoben, daß die Entscheidung der Spezialfrage (d. h. ob Kauf die Miete nicht bricht) im einen oder anderen Sinne für die Dinglichkeit oder Nichtdinglichkeit der Miete nichts beweise."[49] Da aber von anderer Seite[50] unser Grundsatz als Folge der Dinglichkeit hingestellt wird[51] und

[47] So richtig Jacoby a. a. O., S. 817 f.

[48] Dagegen nur Meißner § 571 Nr. 1; Fuld, S. 208; Arnold, Seite 106.

[49] Crome, Juristische Natur der Miete, S. 4.

[50] Besonders Cosack II, S. 282.

[51] Umgekehrt stellt Fischer, Sachenrecht, S. 20, die Dinglichkeit als Folge des Grundsatzes hin.

daraus Konsequenzen gezogen werden, ist die Frage hier kurz zu erörtern. Es handelt sich besonders um Anschauungen des Preußischen Allgemeinen Landrechts. Wenn diese Anschauungen aber schon an sich als innerlich folgewidrig allgemein erkannt sind, so sind sie noch viel weniger auf das Bürgerliche Gesetzbuch anzuwenden.[52] Man muß vielmehr mit der herrschenden Meinung die Dinglichkeit der Miete für das Bürgerliche Gesetzbuch verwerfen.[53] Zunächst wird auch von den Vertretern der Dinglichkeit[54] diese nur für Grundstücke in Anspruch genommen, nicht für bewegliche Sachen. Ist dies schon einzig dastehend im Bürgerlichen Gesetzbuch, so ist mit der im Bürgerlichen Gesetzbuch streng durchgeführten Vollständigkeit des Grundbuchs überhaupt nicht zu vereinbaren die Nichteintragbarkeit der Miete.[55] Fernere äußere Beweise für das Nichtvorliegen der Dinglichkeit führt Mittelstein[56] an (Berufung auf das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch). Die inneren Gründe der Dinglichkeitsvertreter widerlegt ausführlich Crome in seiner mehrfach zitierten Schrift: „Die juristische Natur der Miete nach dem Deutschen Bürgerlichen Gesetzbuch". Wenn auch zugegeben werden muß,[57] daß einzelne Argumente Cromes nicht zwingend sind (wie besonders Cosack[58] geltend macht), so behält doch Crome in seinen Hauptgründen Recht; so, daß nirgends im Bürgerlichen Gesetzbuch die Entstehung eines dinglichen Rechtes an Immobilien lediglich an die Besitzübergabe geknüpft

---

[52] vgl. Crome a. a. O. S. 5—8.

[53] vgl. Weyl, Vorträge I, S. 438; Matthiaß a. a. O.; Aufzählung fernerer Literatur bei Mittelstein. S. 535, Anm. 1.

[54] Cosack II § 243 I 4a; Fuchs, S. 566 ff.; insbesondere Kuhlenbeck II, S. 306 Nr. 2.

[55] Endemann I S. 759, Anm. 9 betrachtet dies als den springenden Punkt.

[56] S. 535 ff.

[57] vgl. Mittelstein 1. Aufl. S. 301; Zimmermann S. 97.

[58] II § 243 V 1b.

wird,[59] daß der Mieter kein petitorisches Klagerecht hat, wie z. B. der Nießbraucher im § 1065,[60] besonders ferner, daß ein dingliches Recht ja keine Ausnahmevorschrift nötig machen würde,[61] wovon noch zu sprechen. Andererseits wird der Hauptgrund Cosacks[62] für die Dinglichkeit treffend von Mittelstein[63] widerlegt, und endlich verbietet auch der dispositive Charakter (hierüber unten § 11) der §§ 571 ff. die Annahme eines dinglichen Rechts; denn das Sachenrecht ist zwingendes Recht.[64]

Ergibt sich nach obigem, daß dem Mieterrecht der dingliche Charakter abzusprechen ist, so ist ferner mit der herrschenden Meinung[65] auch der vermittelnde Standpunkt von Mitteis[66] abzulehnen. Nach ihm soll zwar „keinesfalls das Pachtrecht als Ganzes für ein dingliches Recht erklärt werden. Die Pachtung als Ganzes erzeugt vielmehr ein obligatorisches Recht."[67] Als Ausfluß dieses obligatorischen Rechts sollen aber das Gebrauchsrecht und der Besitz der gepachteten (oder gemieteten) Sache dingliche Natur haben, weshalb Mitteis dem Mieter selbständigen Schutz gegen störende Dritte verleiht. Aber sein Hauptargument, daß die Vermietung eine „Verfügung" sei, trifft nicht zu. Denn Verfügungen sind Rechtsgeschäfte, welche die Veräußerung, Belastung, Aufhebung oder Änderung von einzelnen Vermögensrechten oder Vermögen zum Inhalte haben und ihre Wirkung unmittelbar nach sich ziehen (sog. „dingliche Wirkung"); „Erwerbs- und Verpflichtungsgeschäfte

---

[59] Crome a. a. O., S. 33; Matthiaß, S. 310 unter A 1.

[60] Crome, S. 43; Oertmann vor § 571, Anm. 3b.

[61] Crome, S. 25; Zimmermann, S. 97.

[62] II § 243 V 1b

[63] S. 537 f.

[64] So richtig Hesse, S. 9.

[65] Aufzählung der Literatur *pro et contra* s. bei Oertmann, vor § 571 Anm. 3b und 3a.

[66] „Grundstücksverpachtung durch den Scheineigentümer", in „Zwei Fragen aus dem bürgerlichen Recht", S. 20 ff.

[67] S. 61.

sind keine Verfügungen."[68] Mitteis' Anwendung der §§ 883, 816 trifft aus diesem Grunde nicht zu, wie Oertmann[69] für § 883 richtig ausführt. Es erscheint außerdem mit dem System des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar, die Wirkungen eines obligatorischen Rechtsgeschäfts im einzelnen in dingliche und obligatorische zu trennen, wie Mitteis es will.

## 2. Konstruktion der Stellung des Mieters gegenüber dem Käufer.

### § 7.

### a. Gesetzliche Zession und Schuldübernahme?

Spricht man der Miete jeden dinglichen Charakter ab, so fragt sich, wie es auf Grund der obligatorischen Natur der Miete zu erklären ist, daß der Mieter durch den Verkauf in Rechtsbeziehungen zu dem Käufer tritt. Endemann,[70] Scherer,[71] früher auch Mittelstein[72] nehmen eine gesetzliche Zession und Schuldübernahme an. Aber schon die II. BGB.-Kommission[73] hatte eine solche Ansicht für „theoretisch unrichtig und praktisch undurchführbar" erklärt und als Gründe angegeben: daß dann nur die Forderungsrechte (bezw. -pflichten) übergingen, nicht z. B. das Recht der Kündigung, und daß dann ferner Vorausverfügungen des Vermieters über den Mietzins unbeschränkt gegen den Erwerber wirken würden, während das Gesetz (§ 573) den entgegengesetzten Grundsatz hat. Diesen Gründen folgt die allgemeine Ansicht, die mit Recht die sog. Zessionstheorie verwirft.[74]

---

[68] Matthiaß, S. 89.

[69] Vor § 571, Anm. 3b.

[70] § 169, Nr. 29.

[71] § 571, Anm. 6 I, ferner auch Zimmermann, S. 11; Leonhard bei Eck, S. 495, 500, Anm. 1.

[72] 1. Aufl., S. 270/271, anders 2. Aufl., S. 479 ff., s. u.

[73] Protokolle II, S. 139.

[74] So mit eingehender Begründung, Mittelstein, S. 479 ff.; hier siehe auch Angabe der übrigen Autoren.

§ 8.

## b. Zustandsobligation?

Während die Zessionstheorie, wie ausgeführt, fast einstimmig verworfen wird, ist man sich durchaus nicht einig über eine andere Erklärung, nämlich die Theorie der „Zustandsobligation", wie sie von Schollmeyer und Crome aufgestellt wird. Danach wird bei einer Veräußerung des Grundstücks die Mieteobligation mit der Übergabe an den Mieter verknüpft mit dem „jeweiligen Eigentum am Grundstück",[75] wird „das Mietverhältnis also insoweit zu einem an einen Zustand geknüpften Schuldverhältnisse".[76] Der maßgebende Zustand ist das Eigentum am Grundstücke. „Jeder in den betreffenden Zustand Eintretende ist als solcher berechtigt und verpflichtet — nicht als Rechtsnachfolger dessen, der sich vor ihm in jenem Zustande befand."[77] Außer von den genannten Schriftstellern ist die Ansicht noch von Oertmann,[78] dem Kommentar der Reichsgerichtsräte,[79] auch wohl von Dernburg[80] vertreten; Planck hat jedoch in seiner neuesten (3.) Auflage[81] seinen Standpunkt geändert und bekämpft jetzt die Meinung.

Der Theorie von der Zustandsobligation ist Romeick[82] ausführlich entgegengetreten, weil sie seinem Begriff von der „abgeleiteten Schuld" widerspreche (über letztere s. unten § 9). Romeick will jedes dingliche Moment, insbesondere irgend ein Verhältnis der Parteien zum Mietgrundstück als Erklärungsfaktor völlig ausschalten.

---

[75] Schollmeyer, Recht der einz. Schuldverhältnisse S. 16.

[76] Planck, 1. und 2. Aufl., § 571, Anm. 1.

[77] Crome, Syst. II[1], § 138 z. Anm. 25.

[78] § 571, Anm. 2b.

[79] § 571, Anm. 3.

[80] II § 222.

[81] § 571, Anm. 5c.

[82] Im § 5 seiner im Literaturverzeichnis angegebenen Schrift: »Die abgeleitete Mietschuld«, S. 53—89.

Wie er ausführt[83], definierten die Anhänger der Zustandsobligation ihren Begriff näher dahin, daß „eine Verknüpfung der Mitobligation mit dem Eigentum am Grundstück erst gegeben" sei, „wenn andererseits der Mieter durch die Überlassung in ein gewisses Verhältnis zum Grundstück gekommen" sei, „und diese Voraussetzung", so fährt er fort, „ist auch in Wahrheit eine notwendige, wenn mit dem Begriff einer Zustandsobligation Ernst gemacht werden will." Daß aber tatsächlich die Voraussetzung in vielen Fällen nicht vorliege, in denen trotzdem der Erwerber in das Mietverhältnis eintrete, das zu beweisen unternimmt Romeick mit den beiden ersten der vier Argumente, die er gegen die Zustandsobligation ins Feld führt.

*α*. Erstens nämlich verwirkliche sich nach § 578 derselbe Rechtseffekt (nämlich der Eintritt des Erwerbers in das Mieteverhältnis) ohne jedes Verhältnis des Mieters zum Mietgrundstück, und es werde dieser Mangel ersetzt durch eine obligatorische Tat des Erwerbers dadurch, daß er dem Vermieter gegenüber die Erfüllung der sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen übernommen habe.[84] „Wie aber könnte", argumentiert Romeick hieraus, der „Eintritt des Erwerbers (sc. in das Mietverhältnis) auch allein durch die Erfüllungsübernahme des Erwerbers gegenüber dem Vermieter bewirkt werden, wenn sein Wesen in der Fortführung eines Zustandes — des bereits verwirklichten Mietgebrauchs — bestünde?" Eine angebliche Zustandsobligation, die sich in ungefähr der Hälfte der praktischen Fälle verwirkliche, ohne daß der „angeblich entscheidende Zustand" eintrete, könne unmöglich in Wahrheit eine Zustandsobligation sein.

Gegen diese Sätze hat Schollmeyer[85] geltend gemacht, daß „die Überlassung des Grundstücks an den

[83] Romeick, S. 56.

[84] Romeick, S. 56 ff.

[85] Recht der einz. Schuldverhältnisse, S. 76, Anm. 1.

*conductor* nicht der entscheidende Zustand" sei, wie Romeick meine, „wohl aber das Eigentum am Grundstück": „In Wirklichkeit sind sowohl die Überlassung mit nachfolgendem Eigentumswechsel als andererseits der Eigentumswechsel vor der Überlassung an den Mieter, dann aber mit hinzutretendem Übernahmevertrag zwischen *locator* und Erwerber, Erfordernisse des Inslebentretens der Zustandsobligation."

Planck, der sich in seiner letzten Ausgabe, wie erwähnt, als Gegner der Zustandsobligation bekennt, bekämpft[86] diese Begründung Schollmeyers: „Wenn bis zu dem Eigentumswechsel die zweiseitige Vermieterobligation noch nicht mit dem Eigentum verknüpft ist, so kann man den Eintritt des ersten Grundstückserwerbers in jene Obligation offenbar nicht durch die Annahme juristisch erklären, daß der Erwerber mit dem Eigentumserwerb in denjenigen Zustand eingetreten sei, mit welchem die zweiseitige Vermieterobligation verknüpft sei."

M. E. ist die Plancksche Argumentation zwar in sich schlüssig, sie bekämpft aber etwas, was nicht behauptet ist: Die Anhänger der Zustandsobligation behaupten garnicht, daß der Erwerber mit dem Eigentumserwerb in eine schon bestehende Zustandsobligation eintrete. Vielmehr soll nach ihrer Ansicht die Miete erst durch den Eigentumswechsel — verbunden entweder mit Überlassung oder mit Übernahmevertrag — eine Zustandsobligation werden, soll erst hiermit die Zustandsobligation „ins Leben treten" (vgl. das obige Schollmeyersche Zitat a. E.) Anschließen muß man sich ferner m. E. auch dem, was Schollmeyer (s. oben S. 20) gegen das erste Romeicksche Argument (s. oben S. 20) vorbringt: nicht der Mietgebrauch des Grundstücks wird von den Anhängern der Zustandsobligation als der entscheidende Zustand hingestellt, sondern das Eigentum am Grundstück; es spricht daher noch nicht gegen die Annahme einer Zustandsobligation, daß in einer größeren

[86] 3. Aufl., § 571, Anm. 5c.

Anzahl von Fällen der Erwerber in das Mietverhältnis eintritt, ohne daß dem Mieter das Grundstück überlassen ist. Man wird sogar noch weiter gehen und die Richtigkeit der Prämisse Romeicks bestreiten müssen, daß nämlich (s. oben S. 20) eine Verknüpfung der Mietobligation mit dem Eigentum erst gegeben sei, wenn der Mieter in ein gewisses Verhältnis zum Grundstück gekommen sei. Dies wird von den Anhängern der Zustandsobligation nicht behauptet, und weshalb ohne diese Voraussetzung, wie Romeick ausführt, nicht „mit dem Begriff einer Zustandsobligation Ernst gemacht werden" könnte, ist nicht einzusehen.

*β.* Ebensowenig wie aus dem ersten Argument Romeicks und seiner Anhänger ergibt sich aus dem zweiten die Unrichtigkeit der Theorie von der Zustandsobligation. Hier sucht nämlich Romeick[87] nachzuweisen, die „Überlassung" des Grundstücks an den Mieter sei nicht mehr als eine Zurverfügungstellung durch den Vermieter, es sei für die Anwendung der §§ 571 ff. nicht notwendig, daß der Mieter Besitz an dem Grundstück erlangt habe. Auch hier sei also ein „Verhältnis" des Mieters zum Grundstück für die Anwendung der §§ 571 ff. nicht erforderlich und entfalle damit der Begriff der Zustandsobligation. — Gegen dieses Argument gilt einmal dasselbe, was oben ausgeführt ist, daß nämlich die Anhänger der Zustandsobligation ein Verhältnis des Mieters zum Grundstück gar nicht fordern. Ferner aber ist mit der herrschenden Meinung anzunehmen, daß ein Schutz des Mieters in den §§ 571 ff. nur normiert werden soll für den Fall, daß der Mieter Besitzer des Grundstücks geworden ist; dies ist in § 5 dieser Abhandlung darzutun versucht (s. oben S. 11 ff.) Damit erledigt sich das zweite Romeicksche Argument.

*γ.* „Nicht das Eigentum des Erwerbers schlechtweg," so formuliert Romeick sein drittes Argument[88] gegen die

[87] S. 58—73.

[88] S. 73—86.

Zustandsobligation, „sondern das durch Rechtsgeschäft des Vermieters an den Erwerber veräußerte Eigentum bewirkt den Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis."[89] Die entgegengesetzte Ansicht, die z. B. auch den Fiskus, welcher sich das vom Vermieter derelinquierte Grundstück angeeignet habe, in das Mietverhältnis eintreten lasse, sei falsch. Daß es durchaus nicht auf ein Verhältnis des Erwerbers zum Grundstück (Eigentum), sondern lediglich auf einen Rechtsakt des Vermieters ankomme, ergebe sich aus den ferneren beiden Tatsachen: einmal statuiere § 576 den teilweisen Eintritt sogar eines bloßen Scheinerwerbers in die Mieteobligation, wenn dieser nur vom Vermieter dem Mieter als Erwerber angezeigt sei: dann müsse nämlich der Vermieter die angezeigte Übertragung in Ansehung der Mietzinsforderung dem Mieter gegenüber gegen sich gelten lassen. Und zweitens: wenn im Verfolg der Veräußerungsverfügung des Vermieters ein Nichteigentümer im Grundbuch eingetragen sei, weil die Auflassung verabsäumt oder rechtsungültig vorgenommen sei, so sei doch der an den Nichteigentümer zahlende Mieter geschützt, nicht auf Grund von § 893, der hier gar keine Anwendung finde, sondern lediglich auf Grund von § 571 habe der Mieter die vollen Rechte und Pflichten gegen den Nichteigentümer. Mit dem Wortlaut des § 571 sucht Romeick dies durch die Erklärung in Einklang zu bringen[90], „daß eine Veräußerung des vermieteten Grundstücks immer dann vorliegt, wenn einem Dritten die Situation eines Eigentümers — §§ 891, 892 — durch seine Eintragung verschafft wird: hiernach ist auch bei einer Scheinauflassung und nachfolgender Eintragung der Eingetragene ein Erwerber und der Vermieter ein Veräusserer."

Enneccerus und Planck, als Gegner der Zustandsobligation, machen sich diese Ausführungen zu eigen, soweit sie sich damit beschäftigen, daß der Mieter gegen

[89] S. 73. [90] S. 84.

den aneignenden Fiskus (Enneccerus auch: gegen den Ersteher in der Zwangeversteigerung) nicht geschützt sei, vielmehr nur gegen den, der durch Veräußerung seitens des Vermieters erwerbe. Die Verteidiger der Zustandsobligation, Schollmeyer, Crome und Oertmann, leugnen die Beweiskraft gerade dieses Arguments „Warum soll der *conductor*", sagt Schollmeyer[91], „in seinem Recht auf den Gebrauch des Grundstücks nur geschützt sein, wenn der *locator* veräußert. Das Schutzbedürfnis ist doch auch vorhanden, wenn der *conductor* durch Dereliktion des Grundstücks seitens des *locator*, welches nun der Okkupation durch den Fiskus zugänglich wird, beeinträchtigt wird." Auch Crome[92] bezeichnet den Hauptgrund Romeicks, daß nämlich der Grundstückserwerb ein rechtsgeschäftlicher sein müsse, als bestritten; wäre er aber auch zutreffend, so könne doch der „Zustand" ein auf Rechtsgeschäft beruhender sein. Oertmann[93] beschäftigt sich nicht nur mit dem einen, von Schollmeyer und Crome behandelten Argument Romeicks, sondern auch mit den die Eintragung eines Nichteigentümers betreffenden Ausführungen, die, wenn sie zuträfen, nach Oertmann allerdings gegen die Zustandsobligation sprechen würden. „Aber entscheidend", fährt er fort, „sind diese Bedenken um deswillen selbst nicht, weil sie auf *petitiones principii* beruhen. Ob nicht eine Erstreckung des § 571 auf die von Enneccerus angeführten Erwerber angezeigt sei, ist noch offene Frage..... Andererseits zwingt weder Wortlaut noch Sinn des Gesetzes dazu, dem Mieter einen petitorischen Anspruch gegen unberechtigte Dritte zu gewähren — ihnen gegenüber bedarf er eines solchen um deswillen nicht, weil er vom Vermieter ein Einschreiten zu verlangen in der Lage ist."

So der Stand der Meinungen. Um mit dem letztgenannten Argument Romeicks zu beginnen, daß näm-

[91] System § 242, Anm. 16.

[92] a. a. O.

[93] § 51, Anm. 2b.

lich eine Veräußerung im Sinne des § 571 auch bei Ungültigkeit des Eigentumsübergangs vorliege und der Mieter daher auch gegen den eingetragenen Nichteigentümer durch § 571 geschützt sei, so ist die Ansicht dieser Abhandlung darüber im § 2 unter b (s. oben S. 5 ff.) dahin ausgesprochen, daß die Anwendung der §§ 571 ff. in diesem Falle zu verneinen ist, es ist Oertmann hier m. E. unbedingt darin zuzustimmen, daß dieses Argument Romeicks gegen die Zustandsobligation nicht zu verwerten ist. — Was ferner die Verwertung des § 576 gegen die Zustandsobligation betrifft, so scheitert dies m. E. daran, daß in dieser Vorschrift keineswegs der Übergang des Mietverhältnisses auf den — angeblichen — Erwerber normiert wird; ja, diesem überträgt die Vorschrift sogar nicht einmal die Mietzinsforderung. Vielmehr verbleiben in diesem Falle sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis bei dem Eigentümer, d. h. gerade bei dem, welcher nach der Ansicht der Verteidiger der Zustandsobligation den entscheidenden Zustand verkörpert. — Die Lösung der dritten Frage endlich, ob nämlich der Mieter gegenüber dem aneignenden Fiskus geschützt ist, im einen oder anderen Sinn läßt sich m. E. weder für die Zustandsobligation noch für die — positive — Ansicht Romeicks verwerten. Denn wenn Romeick lehrt, daß lediglich ein einseitiger, den Mieter eventuell beeinträchtigender Rechtsakt des Vermieters genüge, um den Schutz der §§ 571 ff. für den Mieter in Kraft zu setzen, das originär erworbene Eigentum des Fiskus aber ein derartiger Rechtsakt nicht sei, so läßt Romeick außer Acht, daß die eigentliche Ursache dieses Eigentums die Dereliktion durch den Vermieter ist, also zweifellos ein Rechtsakt des Vermieters. Gerade vom Standpunkt Romeicks aus müßte allein schon dieser Rechtsakt, ganz abgesehen von der späteren Aneignung durch den Fiskus, die Wirkungen der §§ 571 ff. auslösen. Gegen Oertmann aber, der die Frage des Schutzes des Mieters gegenüber

dem Fiskus auf eine Stufe stellt mit den Fragen des Schutzes gegenüber dem Ersteher in der Zwangsversteigerung und gegenüber dem eingetragenen Nichteigentümer, und der alle diese Fragen als *petitiones principii* bezeichnet, ist zu sagen, daß dem Mieter der Schutz gegen den aneignenden Fiskus durch Oertmann und seine Anhänger doch wohl kaum aus der Erwägung heraus gewährt wird, das Gesetz wolle den Mieter gegen jeden Eigentümer als solchen schützen, sondern lediglich aus praktischen Gründen unter „analoger Anwendung" des § 571, d. h. weil tatsächlich (nicht juristisch) die Aufgabe des Grundstücks durch den Vermieter, der ja mit der sofortigen Aneignung durch einen Dritten (den Fiskus) rechnen muß, sich nicht unterscheidet von einer Veräußerung des Grundstücks durch den Vermieter an den Fiskus. Jedenfalls läßt sich die Subsumierung dieses Falles unter § 571 aus dem Wortlaut des Gesetzes nicht rechtfertigen, sodaß allerdings die Beantwortung dieser Frage sich negativ im Romeickschen Sinne gegen die Theorie einer Zustandsobligation verwerten läßt. Nach dem in dieser Abhandlung an anderer Stelle[94] eingenommenen Standpunkt ist denn auch dem Mieter der Schutz gegen den Fiskus zu versagen.

*δ*. Das vierte und letzte Argument Romeicks verwertet den § 577, Satz 2 gegen die Zustandsobligation: hier trete der Erwerber eines den vertragsmäßigen Mietgebrauch nur beschränkenden dinglichen Rechts nur derart in das Mietverhältnis ein, daß er verpflichtet sei die Ausübung zu unterlassen, soweit sie den vertragsmäßigen Gebrauch beeinträchtigen würde. Die Pflichten gegenüber dem Mieter träfen also nicht nur gerade den neuen Eigentümer. Enneccerus[95] und Planck[96] schließen sich diesem Bedenken an. Gegen dieses Argument trifft m. E. völlig zu, was Oertmann[97] entgegnet: eine Zustands-

[94] Oben S. 13.
[95] a. a. O.
[96] a. a. O.
[97] a. a. O.

obligation „bedeutet doch nur, daß gewisse Pflichten ohne weiteres jeden treffen, der ein dingliches Rechtsverhältnis an der das Medium für die Verpflichtung bildenden Sache erlangt. Jedenfalls kann sie in diesem weiteren Sinn, ohne Beschränkung gerade auf das Eigentum, aufgefaßt werden. Das liegt in einem Fall wie dem hier vorhandenen besonders nahe: ist sogar der Eigentümer als solcher zur Gebrauchsgewährung gegenüber dem Mieter verpflichtet, so doch wohl erst recht der bloß an fremder Sache, also schwächer, Berechtigte. Seine Zustandspflicht ist eine beschränkte, aber doch nur, weil er nur beschränkt in das Mietrecht eingreifen kann."

Wenn hiernach dasjenige, was die Anhänger der Theorie von der Zustandsobligation gegen die Gegenargumente Romeicks, Plancks usw. ausführen (außer etwa dem über den Schutz des Mieters gegen den aneignenden Fiskus gesagten) kaum zu widerlegen erscheint, und wenn auch im übrigen die Argumente der Gegner der Zustandsobligation wohl nicht gegen die Zustandsobligation zu verwerten sind, so muß man m. E. doch aus einem anderen Grunde auf die Erklärung des Mietverhältnisses als einer Zustandsobligation verzichten. Dieser Grund berührt sich mit dem oben (S. 21) zitierten Planckschen Argument und dem, was weiter zur Kritisierung dieses Arguments gesagt ist. Nach der Begriffsbestimmung Schollmeyers und seiner Anhänger soll das Mietverhältnis nicht von seiner Begründung an eine Zustandsobligation sein; zu einer solchen soll es vielmehr erst der Eigentumswechsel, verbunden entweder mit der Überlassung des Grundstücks an den Mieter oder mit dem Übernahmevertrag zwischen Vermieter und Erwerber, umgestalten. Und die Annahme einer derartigen Umgestaltung erscheint vom Standpunkt der Anhänger der Zustandsobligation auch unumgänglich; denn wollte man diese Umgestaltung leugnen, so müßte man, um zu einer Zustandsobligation zu gelangen, annehmen, daß jedes Mietverhältnis schon von seiner Begründung

an mit dem Eigentum (oder — im Oertmannschen weiteren Sinne — zu mindest mit einem dinglichen Rechtsverhältnis an der Mietsache) verknüpft sei. Das würde aber unvereinbar sein mit der unbestreitbaren rechtlichen Möglichkeit, eine Sache zu vermieten, an welcher dem Vermieter weder das Eigentum noch ein sonstiges dingliches Recht zusteht. Wenn daher Endemann mit Bezug auf die Schollmeyersche Zustandsobligation sagt: „Dies wird, wenn ich recht verstehe, mit der hier vertretenen Ansicht im wesentlichen übereinstimmen", wenn Endemann aber dann fortfährt: „Nur dagegen möchte ich Einwand erheben, daß sich in dem obligatorischen Verhältnis eine »Metamorphose« vollziehen soll; an ihm selbst wird nichts geändert, nur seine Übertragung ist sachlich gebunden", so ist nicht ersichtlich, wie Endemann dann noch Anhänger der Zustandsobligation sein kann; denn ohne diese Metamorphose wäre die Zustandsobligation nicht durchzuführen, diese Umwandlung wird auch von den Begründern der Theorie gelehrt.

Das Ergebnis nun, daß jedes Mietverhältnis durch einen mit den genannten Tatsachen verbundenen Eigentumswechsel seine juristische Natur wechselt, ist m. E. ein unmögliches. Es fehlt jeder Grund, daß das Mietverhältnis gerade durch diese Tatsachen umgewandelt würde; denn diese Tatsachen haben mit dem Wesen der Miete, als einem rein obligatorischen Verhältnis, schlechterdings nichts zu tun: es berührt die Pflicht des Vermieters, dem Mieter gemäß dem Mietvertrage den Gebrauch der Sache zu gewähren, theoretisch nicht im geringsten, ob er Eigentümer der Mietsache ist. Ist dies schon bei der Begründung des Mietverhältnisses zutreffend, so erst recht bei einem späteren Eigentumswechsel. M. E. ist es aus diesem Grund nicht möglich, den Übergang des Mietverhältnisses auf den Erwerber des Mietgrundstücks mit der Definition der Miete als einer Zustandsobligation zu erklären.

## § 9.

### c. Abgeleitete Schuld?

Romeick wendet in seiner mehrfach zitierten Schrift: „Die abgeleitete Mietschuld" auf den Übergang des Mietverhältnisses auf den Erwerber seinen Begriff der „abgeleiteten Schuld" an; anknüpfend an die *actiones in rem scriptae*, insbesondere die *actio quod metus causa*, die gegen jeden geht, der eine durch Drohung aus dem Eigentum des Petenten gekommene Sache erlangt hat, (§ 1) meint Romeick (S. 13), daß ähnliche Verhältnisse auch im Bürgerlichen Gesetzbuch, wenn auch den Gesetzgebern unbewußt, vorkämen. So die Ansprüche aus §§ 556 Abs. 2 und 604 Abs. 4: (§ 2 der Schrift). Er statuiert „eine eigene ursprüngliche Verpflichtung" des Untermieters, (S. 27) dem Hauptvermieter die Sache zurückzugeben, und benennt (S. 29) diese Verpflichtung abgeleitete Schuld. Bei der Untermiete und Unterleihe trete diese Schuld neben die Hauptschuld, jedoch soll dieser Umstand kein Essentiale des Begriffs sein: „ökonomisch soll[98] kraft beider Schuldverhältnisse das Gleiche geleistet werden, und rechtlich können der Schuldner der primären und der Schuldner der abgeleiteten Schuld Gesamtschuldner sein, oder es kann die Obligierung des Urschuldners ganz oder zum Teil — nach Maß, nach Zeit — wegfallen".[99] Als wesentliche Merkmale der abgeleiteten Schuld stellt Romeick in der Hauptsache Negative auf, und zwar:[100] 1. die abgeleitete Schuld entsteht nicht durch Sukzession, die ursprüngliche obligatorische Verpflichtung zwischen A und B wird nicht auf den neuen Schuldner (den C) „in dieser oder jener

[98] Romeick, S. 29.

[99] Die Bemerkung Cromes, System § 242, Anm. 16: »Überdies definiert Romeick seine »abgeleitete Schuld«, S. 28, als eine neben die ursprüngliche Beziehung des Mietverhältnisses gelagerte. Dies ist in § 556, Abs. 3, nicht aber hier der Fall . . . .« ist also unzutreffend.

[100] Romeick, S. 28, 34.

Weise übertragen, sondern jene obligatorische Beziehung ist nur ein Tatbestandsmerkmal für das nunmehr zwischen A und C geknüpfte Rechtsband"; 2. die abgeleitete Schuld fließt nicht notwendig aus einem Verhältnis zu einer Sache, „gegen den C wird nicht die Sache verfolgt und in Streit befangen, sondern immer ein anderweiter durch eine Handlung oder Unterlassung des C zu verwirklichender Rechtszweck verfolgt", weshalb denn auch ein zwischen A und B ergehendes Urteil weder für noch gegen C Rechtskraft schaffen soll (S. 20—22, 117); 3. die abgeleitete Schuld ist „nicht auf einen Vermögensgegenstand dinglich radiziert", „C wird nicht als Besitzer einer Sache verklagt, sondern als kraft dieses besonderen Gesetzesschemas persönlich und an sich mit seinem ganzen Vermögen haftender Schuldner". Das einzige positive Merkmal der abgeleiteten Schuld, nämlich ihre „innere Selbständigkeit" ist lediglich eine Folgerung aus dem zu 1 genannten negativen Merkmal, daß sie nämlich nicht durch Sukzession entsteht.

„Die Rechtsfigur der abgeleiteten Schuld", so heißt es weiter,[101] „erscheint in markanter und voller Ausgestaltung in den §§ 571/579 BGB." Den Beweis hierfür tritt Romeick, entsprechend seiner auf Negativen aufgebauten Begriffsbestimmung der abgeleiteten Schuld, ausschließlich indirekt an, indem er zu zeigen sucht (§§ 4—7 seiner Schrift), daß alle sonstigen Konstruktionen des Eintritts des Käufers in das Mietverhältnis nicht stichhaltig seien. Außer der auch in der vorliegenden Abhandlung abgelehnten Zessionstheorie und der Theorie von der Zustandsobligation nennt und bekämpft Romeick als derartige falsche Definition ferner die Ansicht Hellwigs[102] und Windscheid-Kipps,[103] der veräußernde Vermieter höre nicht auf, Subjekt der Mieteobligation zu

[101] Romeick, S. 33.
[102] S. 427 ff.
[103] Bd. II, S. 733.

sein, das Mietverhältnis bleibe zwischen dem Vermieter und Mieter bestehen[104] (über diese Ansicht ist unten[105] zu sprechen und hier nur zu bemerken, daß sie auch in der vorliegenden Abhandlung abgelehnt wird), sowie schließlich die Hellwigsche Theorie der „dinglichen Radizierung" des Mietverhältnisses,[106] nach welcher das Mietverhältnis auf dem Grundstück lastet und sich nach Art einer Realobligation nur auf die Leistung aus Mitteln des Grundstücks beschränkt. Auch diese Ansicht bezeichnet Romeick als unzutreffend, weil der Erwerber nicht „mit dem Grundstück", sondern nur persönlich, aber mit seinem ganzen Vermögen hafte. Die Unrichtigkeit dieser Theorie ergibt sich m. E. schon aus dem, was gegen die Zustandsobligation gesagt ist, im übrigen kann auf die zutreffenden Ausführungen Romeicks zur Widerlegung dieser Radizierungstheorie Bezug genommen werden.

Muß man hiernach Romeick in der Ablehnung der sonstigen zur Erklärung der fraglichen Rechtsfigur aufgestellten Theorien zustimmen, so ist jedoch nicht mit Romeick schon aus dieser Tatsache zu folgern, daß seine abgeleitete Schuld vorliege. Vielmehr muß auch diese Begriffsbestimmung abgelehnt werden. Einmal erscheint, wie Planck[107] richtig sagt, der Begriff zur „Erklärung nicht geeignet, weil der Begriff der abgeleiteten Schuld selbst nicht klar und bestimmt genug ist", eben weil er wie gezeigt, lediglich negativ bestimmt ist. Aber auch, wenn man den Begriff im Romeickschen Sinne zu erfassen sucht, ergibt sich, daß er innerlich widerspruchsvoll ist. Romeick betont insbesondere die Selbständigkeit der Schuld, sowohl gegenüber der ursprünglichen Schuld (des ersten Vermieters), als auch in bezug auf die

---

[104] Romeick, S. 34—53.
[105] S. 33 ff.
[106] Romeick, S. 89—93.
[107] Planck, § 571, Anm. 5.

gemietete Sache.[108] Dann ist aber nicht einzusehen, worin die „Ableitung“ zu suchen ist, die doch gerade in dem von Romeick erfundenen Namen zum Ausdruck kommt. Wovon soll die Schuld „abgeleitet“ sein? Etwa von der ursprünglichen Schuld: dann würde der Ausdruck gerade etwas hervorheben, was in dem Begriff nicht liegen soll, nämlich eine irgendwie geartete Abhängigkeit. Wenn eine Schuld weder als Übernahme der Schuld eines Anderen, noch als „Appendix“ (Oertmann) des Eigentums an einer Sache, noch auch als auf die Sache selbst „dinglich radiziert“ erscheint, so fehlt jeder innere Grund, diese Schuld als besondere Art von anderen Schulden zu unterscheiden, weil sie eben wie jede andere normale Schuld gänzlich selbständig ist; am wenigsten aber kann die Schuld eine „abgeleitete“ genannt werden. Aber auch, wenn man sich mit dem Begriff und dem Ausdruck befreunden könnte, würde man jedenfalls die hier in Frage stehende Schuld des Grundstücks-Erwerbers gegenüber dem Mieter nicht als eine in solch weitem Umfange selbständige ansprechen können. Denn diese Schuld ist z. B. von dem Eigentum am Grundstücke (wenn sie auch nicht daran als an einen „Zustand“ geknüpft erscheint) doch nicht derartig unabhängig, daß sie sogar den eingetragenen Nichteigentümer-Erwerber träfe. Romeick behauptet zwar auch dies (s. oben), setzt sich aber damit in nicht zu rechtfertigenden Widerspruch zu dem klaren Gesetzeswortlaut.

---

[108] Das lassen Oertmann a. a. O. und Reichel S. 113 außer Acht, Oertmann, wenn er meint, daß, wenn man die »abgel. Schuld« akzeptieren wollte, »Recht und Pflicht doch nur so für den Erwerber entstehen könnten, wie sie im Augenblick der ‚Ableitung‘ für den Vermieter bestanden«, was doch nicht (§ 573) zutreffe, und Reichel, wenn er meint, daß das gegen den ursprünglichen Schuldner ergangene Urteil dann auch ohne weiteres gegen den abgeleiteten Schuldner wirken müßte, was Romeick selbst verneine. Was diese Schriftsteller bekämpfen, scheint mir weniger der Begriff, als der von Romeick ihm beigelegte Name zu sein, was übrigens, wie oben ausgeführt, auch durchaus nicht unberechtigt ist.

Aus diesen Gründen muß man bei der Mietschuld des Grundstückserwerbers zur Ablehnung der abgeleiteten Schuld kommen.

## § 10.

### d. Ausnahmebestimmung.

Man wird nach dem Ausgeführten, was die juristische Erklärung des in Frage stehenden Rechtsgebildes anlangt, „darauf verzichten müssen, den Eintritt des Erwerbers anf andere bekannte Rechtserscheinungen zurückzuführen“,[109] da dieser Eintritt „zwar dem bisherigen Rechte fremd, aber in sich klar ist und daher keiner konstruktiven Zurückführung auf bereits bekannte Rechtserscheinungen bedarf“.[110] Der Gesetzgeber war sich wohl bewußt, eine Anomalie gegenüber dem System des Gesetzbuchs zu schaffen, die man aber in Kauf nehmen mußte, wollte man den Satz „Kauf bricht nicht Miete“ überhaupt aufnehmen.[111]

*α.* Übergang des ganzen Mietverhältnisses auf den Käufer. Es handelt sich dabei um einen Übergang des ganzen Mietverhältnisses auf den Käufer, welcher aus eigenem Recht in dasselbe eintritt. Die abweichende, durch den Wortlaut des § 571 Abs. 1 angeblich begründete Meinung Hellwigs[112] und Rönnbergs,[113] der sich auch Mittelstein[114] und Windscheid-Kipp[115] angeschlossen haben, der Käufer trete nur „in die sich aus dem Mietverhältnisse ergebenden Rechte und Pflichten ein“, nicht

---

[109] Planck, § 571, Anm. 5d.
[110] Enneccerus, § 355, Anm. 2. Ebenso Mittelstein, S. 482.
[111] Vgl. Komm. Prot. II, S. 139.
[112] S. 427 ff.
[113] S. Literaturverzeichnis.
[114] S. 481 und Anm. 11 das., S. 482 und Anm. 20 das.
[115] Bd. II, S. 733.

in das Mietverhältnis, Vertragsgegner des Mieters bleibe der Vermieter, wird von sämtlichen übrigen Schriftstellern verworfen und ist erschöpfend widerlegt von Romeick,[116] Zimmermann,[117] Oertmann.[118] Es ist auch nicht einzusehen, was vom Mietverhältnis übrig bleiben soll, wenn man die Rechte und Pflichten abzieht. Rönnberg[119] beruft sich u. a. darauf, daß Abs. 2 des § 571 noch nach der Veräußerung vom „Vermieter" spreche, nicht wie die Protokolle[120] vom „ursprünglichen Vermieter."[121] Diesem Einwand liegt aber die m. E. unrichtige Anschauung zu Grunde, als werde, wenn man einen Eintritt in das ganze Mietverhältnis anerkennt, der Käufer jetzt Vermieter: mit „Vermieter" will offenbar das Gesetz nichts weiter bezeichnen, als die Person, welche den Mietvertrag abgeschlossen hat, im Gegensatz zu der Person, die als Erwerber des Grundstücks in die Vermieterstellung jetzt einrückt. Allerdings muß man wohl Hellwig (mit Oertmann gegen Romeick) zugeben, daß die in § 571 Abs. 2 normierte bürgschaftsartige Haftung des Vermieters keine reguläre Bürgschaft ist, sondern nur praktisch wie eine solche behandelt wird. Oertmann dürfte das Richtige treffen, wenn er sagt: „Es handelt sich vielmehr um einen residuären Rest der früheren Vermieterstellung, die trotz der Veräußerung des Grundstücks noch gewisse Nachwirkungen äußert". Mit der Ausdrucksweise des Gesetzes setzt sich die herrschende Ansicht nicht in Widerspruch, wird ihr sogar mehr gerecht als die gegnerische Meinung (vgl. die Worte in § 571 Abs. 1: „an Stelle des Vermieters"). Die Entscheidung des Reichsgerichts in Bd. 63, S. 68 ff. für die gegnerische

---

[116] S. oben S. 30, 31.

[117] S. 13—16.

[118] § 571, Anm. 4b.

[119] Rönnberg, S. 82.

[120] Deren Meinung nach Rönnberg S. 80 mit der Fassung des Gesetzes in Widerspruch steht.

[121] Prot. S. 143.

Ansicht zu verwerten, wie Mittelstein[122] es tut, ist nicht angängig, weil diese nicht vom freihändigen Kauf, sondern von der gänzlich anders geregelten Zwangsversteigerung handelt. – Ist daher die Ansicht Rönnbergs abzulehnen, so fällt auch die von ihm gezogene Konsequenz, der Mieter habe noch nach der Veräußerung dem Vermieter zu kündigen.[123] Hierüber ist weiter unten zu sprechen.

*β.* Analoge Anwendung der Vorschriften über Zession und Schuldübernahme. Eine Zession und Schuldübernahme liegt, wie oben ausgeführt, nicht vor, weil die Vorschriften hierüber die Rechte und Pflichten des Käufers gegenüber dem Mieter nach einer Richtung nicht erschöpfen, nach der anderen über dieselben hinausgehen.[124] Soweit aber die Rechte und Pflichten eines Zessionars und Schuldübernehmers einerseits und des Erwerbers der Mietsache andererseits sich dem Umfange nach decken, steht einer analogen Anwendung der betreffenden Vorschrift nichts entgegen. Das ist darin begründet, daß das *maius*, nämlich die Sukzession in alle Rechte, auch hier das *minus*, die Zession der Forderungsrechte in sich schließt. Ferner aber sind die §§ 573—576, um die es sich handelt, offensichtlich den Zessionsvorschriften nachgebildet; das ist aus der Fassung der gen. Paragraphen und aus ihrer Entstehung zu entnehmen. Zwar wird nirgends auf die Zession direkt verwiesen, die II. Kommission trat jedoch einem diesbezüglichen Antrag[125] betr. der Mietzinsen insoweit bei, „als sachlich" die Zessionsbestimmungen „zur entsprechenden Anwendung gelangen müßten. Im Interesse der Verständlichkeit verdiene es jedoch den Vorzug, statt der Verweisung... eine Übertragung jener

---

[122] S. 483, Anm. 20.
[123] Rönnberg, S. 86.
[124] S. § 7.
[125] Antrag 2 in Prot. S. 144.

Vorschrift vorzunehmen".[126] Damit ist anerkannt, daß die allgemeinen Prinzipien der Zession wenigstens auf den Übergang der Forderungsrechte des Vermieters entsprechende Anwendung finden, soweit sich nicht in den §§ 571 ff. ausdrückliche abweichende Bestimmungen finden.[127]

§ 11.

### 3. Dispositive Natur der §§ 571 ff. BGB. Einfluß von vertraglichen Änderungen.

Die Vorschriften der §§ 571 ff. sind, obwohl im öffentlichen Interesse gegeben, nach allgemeiner Ansicht nicht zwingender Natur, können daher durch Vereinbarung abgeändert werden.[128] Das kann zunächst geschehen zwischen Vermieter und Mieter. Da das ganze Mietverhältnis auf den Käufer übergeht, so binden ihn auch die späteren Zusätze des Mietvertrages, mündliche wie schriftliche,[129] auch wenn er sie nicht kennt. (Nur für die Mietzinsen gelten Besonderheiten, wie unten darzustellen ist.) Gegen übermäßige Belastung des Vermieters dient als Schutzmittel der § 566, wonach ein Mietvertrag über ein Grundstück, der auf längere Zeit als ein Jahr geschlossen wird, der schriftlichen Form bedarf, widrigenfalls nach Schluß des ersten Jahres für die gesetzliche Frist gekündigt werden kann. Der Mieter ist nicht verpflichtet, dem Käufer über den Mietvertrag Aufschluß zu geben,[130]

---

[126] Prot. S. 147.

[127] In dieser Allgemeinheit bestritten von Mittelstein, 1. Aufl. S. 280, bei Gelegenheit der Besprechung der Kündigung. Aber wenn er ausführt, daß, wenn die Vorschriften über Zession allgemein entsprechende Anwendung finden sollten, die §§ 573—576 (die das für den Mietzins regeln) garnicht nötig wären, so ist dem zu entgegnen, daß gerade aus dem Inhalt dieser Paragraphen gefolgert wird, daß die Vorschriften über Zession entsprechende Anwendung finden.

[128] Staudinger, § 571 A. 3, Matthias, S. 313, Begründung bei Fuld S. 223.

[129] Beispiele bei Mittelstein, S. 487.

[130] Vgl. Prot. II, S. 157 ff., wo ein dahingehender Antrag abgelehnt wurde.

Abmachungen im Kaufvertrag sind für den Mieter nicht bindend. Sie können es für ihn aber dadurch werden, daß er sich in eine entsprechende Abänderung des Mietvertrages einläßt. Dies kann formlos (oder stillschweigend) auch so geschehen, daß der Mieter den Kaufvertragsvereinbarungen zustimmt.[131]

Auch der Käufer und Mieter unter sich können den gesetzmäßigen Zustand zu einem vertraglichen gestalten; als stillschweigend gewollt ist das anzunehmen, wenn der Mieter, nachdem er von dem Übergang des Eigentums Kenntnis erlangt hat, nicht zum ersten zulässigen Termin kündigt. „In diesem Falle darf davon ausgegangen werden, daß er den Erwerber an Stelle des Vermieters als alleinigen Schuldner annehmen wolle,“[132] d. h. nur, wenn die Kündigungstermine auf beiden Seiten die gleichen sind; besteht für den Käufer ein späterer Termin als für den Mieter, so wird der Zustand erst dann ein vertragsmäßiger, wenn der Käufer die Kündigung unterläßt.“[133] — Aber auch ausdrücklich können Mieter und Käufer einen neuen Mietvertrag schließen, entweder einen solchen gleichen oder abweichenden Inhalts. Mittelstein[134] läßt in diesem Falle den alten Mietvertrag zwischen Vermieter und Mieter nicht enden, sondern nur, wenn der Vermieter seine Rechte aus dem Mietvertrage an den Käufer abtritt, dieser sich zur Übernahme des Mietvertrags bereit erklärt und später selbst einen Mietvertrag mit dem Mieter abschließt. Dem Grundsatz Mittelsteins ist m. E. nicht beizustimmen. Vielmehr endigt grundsätzlich der Mietvertrag mit dem Mieter

---

[131] Ähnlich Mittelstein, S. 485, Cosack § 243 VI 1a, Fuld, S. 223. Mittelstein scheint die letztgenannte Modalität nicht anzuerkennen. — Betr. Vereinbarungen über fällige oder künftige Mietzinsen vgl. Zimmermann S. 72.

[132] Denkschrift S. 78.

[133] So Zimmermann, S. 18, 19.

[134] S. 484.

mit Abschluß eines Mietvertrages mit dem Käufer, da hierin die Aufhebung des alten Mietvertrages zu erblicken ist, entweder (was die Regel sein wird) auf Grund ausdrücklicher oder stillschweigender Bestimmung des neuen Mietvertrages. Mittelstein folgert aus seinem Grundsatz, daß die Rechte, welche Dritte gemäß § 573 an den Mietzins für das laufende und nächstfolgende Kalendervierteljahr erworben hätten, insbesondere auch durch eine Pfändung der Mietzinsforderung bei dem Vermieter, ihnen durch einen solchen neuen Mietvertrag nicht genommen werden könnten. Dem kann ich nach dem hier vertretenen Grundsatz nicht beipflichten. Die Rechte aus dem alten Mietvertrag sind erloschen, können also auch nicht auf Grund einer Pfändung geltend gemacht werden gegen den Käufer, die aus dem neuen Mietvertrag entspringenden Forderungen aber können durch die Pfändung nicht ergriffen werden. Schließt allerdings der Käufer nur deshalb, um die Wirkung der Pfändung der alten Forderungen aufzuheben, mit den Mietern neue Mietverträge, etwa sogar gleichen Inhalts wie die alten, so werden diese Verträge regelmäßig als Scheingeschäfte nach § 117 nichtig sein, die alten Verträge also bestehen bleiben und den Pfändungsgläubigern ihre Rechte aus den alten Verträgen nicht genommen werden. In den so gelegenen Fällen ist also das Ergebnis dasselbe wie das der Gegenansicht. Der Unterschied tritt nur hervor, wenn der neue Mietvertrag kein Scheingeschäft ist, sondern in den Verhältnissen seine objektive Rechtfertigung findet; dann können die Pfändungsgläubiger von dem Käufer die Überlassung der Mietzinsforderung nicht beanspruchen.[135]

---

[135] Wie hier Oertmann § 573 Anm. 2c, Reichel in der Zeitschr. f. Zivilprozeß Bd. 38, S. 252 ff., im Ergebnis auch OLG. Jena im Recht 1909, Nr. 1858. S. über den Streit der Meinungen, Oertmann a. a. O. und Mittelstein S. 484 und Anm. 25 und 27 das.

# III. ABSCHNITT.

## Wirkungen des Rechtverhältnisses zwischen Mieter und Käufer.

§ 12.

### 1. Die Entstehung des Rechtsverhältnisses zwischen Mieter und Käufer.

Aus der in den §§ 6—11 der Abhandlung beschriebenen Natur der Rechtsstellung des Mieters bestimmen sich deren einzelne Wirkungen gegenüber dem Käufer. Sie äußern sich in den Rechten und Pflichten des Mieters gegenüber dem Käufer; vorher soll über die Entstehung dieser Rechte und Pflichten, und nachher über die Beendigung gesprochen werden.

Das Rechtsverhältnis zwischen Käufer und Mieter entsteht, wenn das Grundstück veräußert wird; der Zeitpunkt des Eigentumsüberganges ist der maßgebende, wie oben ausgeführt ist, und wie sich aus den Worten „für die Dauer seines Eigentums" ergibt. Borcherdt will für die Entstehung der Pflichten des Käufers die Übergabe entscheiden lassen, „da ihn erst diese zur Erfüllung derselben in den Stand setzt."[136] Dagegen wendet Mittelstein[137] mit Recht ein, daß auch nach Borcherdt die Auflassung dann maßgebend wäre, wenn sie vor der Übergabe geschähe, obwohl dann der Vermieter nicht im Stande wäre zu erfüllen. — Das Gesagte gilt auch für die Mietzinsen, die nach der Veräußerung fällig werden. Fällt dieser Zeitpunkt also nicht zusammen mit einem Zinszahlungstermin, so hat der Mieter die nach dem Eigentumsübergang fällig werdende Zinsrate dem Käufer, die vorher fällig werdende dem Vermieter zu entrichten.

---

[136] Borcherdt S. 100.

[137] S. 486 und Anm. 1 daselbst. Eingehender in der 1. Aufl. S. 276.

So die überwiegende Ansicht.[138] Die entgegengesetzte Meinung[139] gibt dem Vermieter und dem Käufer Ansprüche auf die Zinsrate *pro rata temporis*; die Ansicht ist höchst unpraktisch und wird von Mittelstein und Oertmann mit zutreffenden Gründen abgelehnt.[140]

Das Mieteverhältnis geht so auf den Käufer über, wie es zwischen dem Mieter und Vermieter bestanden hatte. Auf die Kenntnis des Käufers kommt es nicht an.[141] Eine Auskunftspflicht des Mieters besteht nicht.[142] Andererseits ist auch der Vermieter nicht verpflichtet, dem Mieter die Veräußerung anzuzeigen, wie Borcherdt[143] dies will.

§ 13.

## 2. Die Rechte des Mieters gegenüber dem Käufer.

Der Mieter kann die Erfüllung seiner sämtlichen aus dem Mieteverhältnis entspringenden Rechte[144] vom Augenblicke der Eigentumsübertragung an nur vom Käufer verlangen, wie wenn dieser der Vermieter wäre; im einzelnen bestimmen sich die Rechte aus den allgemeinen Mietevorschriften, also insbesondere das Recht auf Gebrauchsüberlassung, Instandhaltung, Verteidigung gegen Rechte Dritter, ferner auf Haftung des Vermieters wegen Mängel der Sache, auf Kündigung der Miete.[145]

---

[138] S. die Aufzählung der sie vertretenden Schriftsteller und Entscheidungen bei Mittelstein, S. 496 Anm. 2.

[139] Z. B. Kohler, S. 328.

[140] Mittelstein a. a. O., Oertmann § 571, Anm. 3c. Auch Brückner S. 149, Anm. 3 leugnet die herrschende Ansicht nicht, was zu Unrecht Zimmermann S. 28 behauptet.

[141] Allgemeine Ansicht. Vgl. OLG. Königsberg vom 6.3.1903 in ROLG. 7, 20.

[142] Vgl. Prot. S. 1915 f., Zimmermann S. 23 f.

[143] Borcherdt, S. 103.

[144] § 571 Abs. 1 spricht zwar nicht davon, daß der Mieter Rechte und Pflichten gegen den Erwerber erwirbt, sondern daß der Erwerber dieselben gegen den Mieter erwirbt; in letzterem ist aber das erstere enthalten, weil, wie oben § 10 gezeigt, das ganze Mieteverhältnis übergeht.

[145] Vgl. Matthiaß S. 310 unter 2. Hier sind auch Schutz-

Ersatzansprüche, die er schon vor der Veräußerung gegen den Vermieter erworben hat, kann der Mieter natürlich gegen den Käufer nicht geltend machen.[146] Ergibt sich aber aus einem Mangel, der schon vor dem Verkauf entstanden war, auch ein Schadensersatzanspruch gegen den Käufer, so haftet dieser für den von der Veräußerung an entstandenen Schaden.[147] (Denn der Erwerber tritt in die „sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein"). Die einzige Ausnahme von der Ausschließlichkeit der Haftung des Käufers konstatiert § 571, Abs. 2 für Ansprüche wegen Nichterfüllung: „Erfüllt der Erwerber die Verpflichtungen nicht, so haftet der Vermieter für den von dem Erwerber zu ersetzenden Schaden wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat. Erlangt der Mieter von dem Übergange des Eigentums durch Mitteilung des Vermieters Kenntnis, so wird der Vermieter von der Haftung befreit, wenn nicht der Mieter das Mietverhältnis für den ersten Termin kündigt, für den die Kündigung zulässig ist." Dann wird nämlich angenommen, daß er sich mit dem Eintritt des Käufers für einverstanden erklärt.[148]

### 3. Die Pflichten des Mieters gegenüber dem Käufer.

#### § 14.

#### a. Allgemeine Pflichten.

Vom Eigentumsübergang an hat der Mieter die sämtlichen aus dem Mietverhältnis entspringenden

---

mittel angegeben gegen Härten, die für den Erwerber aus einer Unkenntnis des Mietvertrages entstehen können.

[146] Vgl. KG. v. 5. 6. 1905 in ROLG. Bd. 11, 144. Planck, Anm. 3c zu § 571; vgl. KG. v. 30. 11. 09 in ROLG. Bd. 8, S. 400.

[147] Ebenso Borcherdt, mit der Abweichung jedoch, daß er auch die Übergabe entscheiden lassen will. Das ist oben S. 39 schon widerlegt; vgl. auch Zimmermann S. 26. — A. M. Planck § 571, 2c.

[148] So Prot. S. 144 und im Anschluß daran die herrschende Meinung. A. M. Zimmermann S. 61, der daran auch Folge-

Pflichten dem Käufer als seinem Vertragsgegner zu leisten. Er muß also das Grundstück vertragsmäßig gebrauchen (§ 550); er unterliegt wegen der Entrichtung des Mietzinses und der Erfüllung seiner sonstigen Verpflichtungen dem gesetzlichen Vermieterpfandrecht, das durch den Käufer auszuüben ist. (§ 559). Wegen Beschädigung der Mietsache hat der Mieter dem Käufer Ersatz zu leisten.[149] Wie schon oben ausgeführt, richten sich die Pflichten des Mieters nach dem Mietvertrag einschließlich etwaiger Abänderungen desselben. Nebenabreden dagegen, die nur äußerlich als Bestandteil des Mietvertrags auftreten, in Wahrheit aber selbständige Kontrakte sind, verpflichten den Mieter gegenüber dem Käufer nicht; so die Abrede des Kaufes eines Inventars durch den Mieter.[150] Endlich ist der Mieter verpflichtet, dem Käufer nach der Beendigung des Mietverhältnisses das Grundstück in dem mit dem Vermieter vereinbarten Zustande zurückzugeben (§ 556). Über eine Zurücklassungspflicht von Einrichtungsgegenständen vgl. Mittelstein S. 490 und Anm. 22 daselbst.

## b. Mietzins.

### § 15.

### α. Rechtsgeschäfte über den Mietzins zwischen Vermieter und Mieter.

Der Mieter ist vor allem verpflichtet, den Mietzins zu entrichten. Käme nun nur das Prinzip des § 571 streng zur Anwendung, so würde der Mieter nach dem

---

rungen über den Zeitpunkt der Haftungsbefreiung des Vermieters knüpft. Doch gehört näheres nicht in den Rahmen dieser Arbeit, die die Rechtsstellung des Mieters nur gegenüber dem Käufer behandelt.

[149] Vgl. darüber Zimmermann S. 27.

[150] So die konstante Rechtsprechung und Literatur. Vgl. Oertmann, § 571, 3a und für das Beispiel des Textes OLG. Hamburg v. 26. 10. 1903 in HGZ. Beibl. 1904 Nr. 1. Weitere Entscheidungen s. bei Oertmann a. a. O.

Wortlaut der Vorschrift („während der Dauer seines [des Erwerbers] Eigentums") den für die Zeit vor dem Eigentumsübergang valedierenden Mietzins nur an den Vermieter, den für die Zeit nach dem Eigentumsübergang valedierenden Mietzins nur an den Käufer entrichten müssen. Ähnlich wie bei der Abtretung einer Forderung ist aber auch beim Verkauf eines vermieteten Grundstücks der Mieter, wenn er für längere Zeit im voraus den Mietzins entrichtet hat, gegen die Gefahr einer nochmaligen Zahlung an den Käufer in den §§ 573 ff. unter gewissen Voraussetzungen geschützt: in der Hauptsache ist dabei maßgebend, ob der Mieter bei der fraglichen hinsichtlich des Mietzinses vorgenommenen Rechtshandlung von dem Eigentumsübergang Kenntnis gehabt hat oder nicht.

Hat der Mieter keine Kenntnis von dem Übergange des Eigentums, so kann er, einerlei ob das Eigentum tatsächlich schon übergegangen ist oder nicht, ohne Gefahr mit dem Vermieter Rechtsgeschäfte in Ansehung der Mietzinsforderung vornehmen, soweit die Rechtsgeschäfte sich nicht auf den Mietzins für eine spätere Zeit als das Kalendervierteljahr, in welchem der Mieter von dem Übergange des Eigentums Kenntnis erlangt, und das folgende Vierteljahr beziehen; derartige Rechtsgeschäfte sind gemäß § 574, Satz 1 dem Käufer gegenüber wirksam.

Auch die Aufrechnung einer Gegenforderung des Mieters gegen die Mietzinsforderung gehört zu diesen Rechtsgeschäften. § 575 gewährt[151] dem Mieter das Recht, mit einer Forderung, die er gegen den Vermieter vor Kenntnis des Eigentumsübergangs erworben hat, gegenüber der Forderung des Käufers auf den Mietzins für die genannten zwei Vierteljahre aufzurechnen. Der Paragraph ist eine analoge Anwendung des für die Forderungs-

[151] Ohne den § 575 würde dieses Recht nicht bestehen, so richtig Mittelstein S. 502, Zimmermann S. 38, Oertmann § 575, Anm. 1. — A. A. Windscheid-Kipp II § 400, 6b.

abtretung geltenden § 406; ebenso wie dieser schließt er die Aufrechnung auch schon dann aus, wenn die Gegenforderung des Mieters erst nach der Erlangung der Kenntnis vom Eigentumsübergange und später als der Mietzins fällig geworden ist. Ob der Mieter aber die Gegenforderung vor oder nach dem tatsächlich erfolgten Eigentumsübergang erworben hat, ist auch hier unerheblich,[152] ebenso, ob die Gegenforderung aus dem Mietverhältnis entsprungen ist oder nicht.[153] Treffende Beispiele für die Aufrechnung gibt Zimmermann.[154]

Es ist streitig geworden, welcher Sinn dem Ausdruck: „Mietzins für eine Zeit....“ innewohnt. Während die eine Ansicht[155] darunter den Mietzins versteht, der in der betr. Zeit (z. B. dem fraglichen Kalendervierteljahr) nach den Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter fällig wird, bedeutet nach der anderen Ansicht[156] „Mietzins für eine bestimmte Zeit“ der Mietzins, der als Entgelt für den Gebrauch der Mietsache während der fraglichen Zeit für diese valediert, ungeachtet er in dieser Zeit nicht fällig ist. Nach der letzteren Ansicht fällt also z. B. eine Vereinbarung, den Mietzins für ein Jahr im voraus zu bezahlen, unter § 574 auch dann, wenn diese Vereinbarung im Mietvertrag enthalten ist, sodaß danach auf jeden Fall der Mieter — beim Verkauf des Grundstücks — der Gefahr der nochmaligen Mietezahlung ausgesetzt ist; während die erstere Meinung eine derartige im Mietevertrag enthaltene Vereinbarung dem Käufer gegenüber unbeschränkt gelten läßt. Aber m. E. zu Unrecht: Aus dem § 574 ergibt sich kein Anhalt dafür,

---

[152] Ebenso Staudinger § 575, Anm. 1b.

[153] A. A. nur Fuld, S. 215.

[154] S. 40, 41.

[155] Oertmann § 574, Anm. 1b; Planck § 574, Anm. 2 a. E.; Zimmermann S. 35 ff.; Staudinger § 574, Anm. II 1b; Arnold S. 113; Brückner S. 153 Nr. 1.

[156] Mittelstein, S. 503 f., auch S. 253 f.; Kohler, S. 323, Niendorf, S. 246, § 36, 4c; Windscheid-Kipp, Bd. II, § 400, Anm. 6b ζ.

einen Unterschied zu machen zwischen einer Vereinbarung im Mietevertrag und einer solchen außerhalb desselben. Auch eine derartige Vereinbarung im Mietevertrag, sowie auch die Entrichtung des Mietzinses auf Grund einer solchen Vereinbarung bleibt ein „Rechtsgeschäft, das zwischen dem Mieter und dem Vermieter in Ansehung der Mietzinsforderung vorgenommen wird." Der Zinsanspruch für die nicht durch § 574 gedeckte Zeit entsteht gemäß § 571 von vornherein nicht in der Person des Vermieters, sondern des Käufers.[157] Die Gegner der Ansicht machen einen Unterschied zwischen der wirtschaftlichen Bedeutung der Benutzungszeit und der rechtlichen Beurteilung hinsichtlich der Fälligkeit des Mietzinses. Aber dadurch, daß der Mietzins beispielsweise am 1. Januar fällig ist, wird er doch nicht zu einem Mietzins „für" die Zeit vom 1. Januar bis 31. März, wenn er wirtschaftlich etwa für die Zeit vom 1. Juli bis 30. September valediert. „Mit § 574", so sagt ferner Oertmann, der Hauptverfechter der Gegenansicht, „läßt sich diese (seine) Auffassung dadurch vereinigen, daß man dessen Anwendungsgebiet auf die Fälle beschränkt, wo ein selbständiges, vom freien Willen des Mieters abhängiges Geschäft vollzogen wird. Die Leistung des fälligen Zinses aber ist ihm gegenüber erzwingbar, gar nicht notwendig von seiner Mitwirkung abhängig — man denke an die Zwangsvollstreckung! Es wäre sinnwidrig, darauf § 574 anzuwenden." Jedoch einmal ergibt sich aus § 574 nichts für die Richtigkeit dieser Ansicht; zweitens aber ist doch auch eine Abrede, die nicht im Mietvertrag enthalten ist, die vielleicht der Mieter aus reiner Gefälligkeit völlig formlos mit dem Vermieter abgeschlossen hat, erzwingbar. Will Oertmann deshalb jede derartige Abrede von § 574 ausnehmen? Die Ziehung dieser Konsequenz ergibt das Unrichtige seiner Ansicht.

[157] So Oertmann a. a. O. von dem hier vertretenen Standpunkt aus.

Bezüglich Änderungen von Mietverträgen vgl. Zimmermann S. 49.

Ein Rechtsgeschäft über den Mietzins für eine spätere Zeit als das Kalendervierteljahr, in welchem der Mieter von dem Übergange des Eigentums Kenntnis erlangt, und das folgende Vierteljahr muß der Käufer nur unter drei Voraussetzungen gegen sich gelten lassen, nämlich wenn es einmal vor dem Übergange des Eigentums vorgenommen ist, zweitens zugleich eine Verfügung[158] des Vermieters über den Mietzins involviert und drittens dem Käufer zur Zeit des Übergangs des Eigentums bekannt gewesen ist (§ 573 Satz 2).[159] Ein derartiges Rechtsgeschäft ist z. B. die in § 574 Satz 1 besonders erwähnte Entrichtung des Mietzinses, ferner der Erlaß, die Stundung der Mieteforderung usw. Die meisten Rechtsgeschäfte zwischen Mieter und Vermieter werden zugleich Verfügungen des letzteren sein; jedoch kommen auch solche Rechtsgeschäfte vor, die diese Voraussetzung nicht erfüllen. Ein Beispiel ist folgendes:[160]

Der Mieter hat selbst gewisse Baulichkeiten auf dem Grundstück ausführen lassen, durch die das letztere dauernd an Wert gewinnt. Kurz vor Quartalsschluß, beispielsweise Ende März 1909, vereinbart er mit dem Vermieter, daß dieser ihm allmählich einen Teil der Baukosten, beispielsweise 2500 ℳ ersetzt: der Vermieter verspricht vierteljährlich 500 ℳ zu ersetzen, und vereinbart zu dem Zweck mit dem Mieter, er werde diesem die (2000 ℳ jährlich betragende) Miete für die 4 Vierteljahre (à 500 ℳ) von 1909 und für das erste Vierteljahr von 1910 erlassen. Anfang Mai verkauft der Vermieter sein Grundstück, teilt dem Käufer die mit dem Mieter getroffene Abmachung mit und übereignet ihm darauf das Grundstück am 15. Mai 1909. Anfang

---

[158] Über den Begriff »Verfügung« s. oben S. 17 f.

[159] So Staudinger, § 573, Anm. II 2c $\beta$, § 574, Anm. 1d, Oertmann, § 574, Anm. 1c, Mittelstein, S. 497.

[160] Vgl. das Beispiel bei Staudinger, § 574, Anm. Ia.

Juli — nach Fälligwerden der Mieterate — erfährt der Mieter den Eigentumsübergang: die am 1. Oktober 1909 und am 1. Januar 1910 fälligen Mieteraten braucht er dem Käufer nicht zu zahlen, wohl aber die am 1. April 1910 fällige Rate. Denn jene Vereinbarung mit dem Vermieter ist keine „Verfügung des Vermieters über den Mietzins", der Vermieter braucht sie also nicht deshalb gegen sich gelten zu lassen, weil er sie vor dem Eigentumsübergang gekannt hat; die Abmachung ist vielmehr nur ein Rechtsgeschäft zwischen Mieter und Vermieter, und dieses ist gegenüber dem Käufer, soweit es sich auf das erste Vierteljahr von 1910 bezieht, nicht wirksam, weil der Mieter schon im Juli von dem Eigentumsübergange Kenntnis erlangt hat.

Nach dem Eigentumsübergange und nach der Kenntnis des Mieters hiervon kann dieser ein Rechtsgeschäft (abgesehen von der Aufrechnung) in Ansehung des Mietzinses, insbesondere auch dessen Entrichtung, nur noch mit dem Käufer vornehmen. Ein mit dem Vermieter oder seinem Rechtsnachfolger (z. B. Zessionar) vorgenommenes Rechtsgeschäft ist unwirksam (§ 574 Satz 2), ebenso die Aufrechnung mit einer Gegenforderung gegen den Vermieter, die der Mieter nach Kenntnis der Eigentumsübertragung erlangt hat (§ 575 Satz 2).

## § 16.

### *β*. Verfügungen über den Mietzins gegenüber Dritten.

Anderen Regeln als die Rechtsgeschäfte zwischen Vermieter und Mieter unterliegen Rechtsgeschäfte, durch die diese Personen gegenüber Dritten über den Mietzins verfügen.

*βα. Verfügungen des Vermieters gegenüber Dritten*, z. B. eine Verpfändung oder Abtretung der Mietzinsforderung, richten sich, was ihre Wirksamkeit betrifft, nach der Zeit ihrer Vornahme. Eine Verfügung, die

nach dem Eigentumsübergang getroffen ist, ist überhaupt unwirksam.[161] Ist die Verfügung vor dem Eigentumsübergang getroffen, so ist ihre Wirksamkeit nur dann an keine zeitliche Schranke gebunden, wenn der Käufer die Verfügung zur Zeit des Übergangs des Eigentums kennt (§ 573 S. 2). Trifft dies nicht zu, so ist die Verfügung nur in soweit wirksam, als sie sich auf den Mietzins für das zur Zeit des Überganges des Eigentums laufende und das folgende Kalendervierteljahr bezieht (§ 573 S. 1). Die Kenntnis des Mieters von dem Eigentumsübergang ist hier unwesentlich, ebenso wie es bei einem Rechtsgeschäft zwischen Mieter und Vermieter die Kenntnis des Käufers von der Vornahme des Rechtsgeschäfts ist. Z. B. A mietet von B am 1. Januar 1909 ein Haus auf 2 Jahre. Am 2. Januar tritt B die Mieteforderung an C ab und teilt dies dem Mieter A mit. Am 15. Mai verkauft der Vermieter B das Haus an D; der D weiß nichts von der Abtretung des Mietzinsforderung, A nichts von dem Verkauf des Hauses. A, der erst im Juli den Verkauf des Hauses vom Käufer erfährt, darf nur den für die Zeit bis zum 30. September 1909 valedierenden Mietzins noch an den Zessionar C entrichten, während die am 1. Oktober und ferner fällig werdenden Raten dem D gebühren. Natürlich kann A mit B vereinbaren, daß er den ganzen Zins für die 2 Jahre auf einmal an den Zessionar C zahlt. Durch dieses Rechtsgeschäft (§ 574) wird, wenn der Mieter im Juli den Hausverkauf erfährt, dem Käufer noch eine weitere Vierteljahrsrate, nämlich der bis zum 1. Januar 1910 valedierende Mietzins entzogen; von da an kann allerdings auch in diesem Falle der Käufer die Entrichtung an sich verlangen. Dasselbe ist der Fall, wenn der Mieter die genannte Vereinbarung nicht mit dem Vermieter, sondern mit dem Zessionar trifft, oder wenn er einfach dem Zessionar den Mietzins für die 2 Jahre auf einmal zahlt. Denn es ist

[161] So die unwidersprochene gemeine Meinung, vgl. z. B. Staudinger, § 543, Anm. II 5.

gleichgültig, ob der Mieter ein Rechtsgeschäft der im § 574 bezeichneten Art mit dem Vermieter oder mit seinem Rechtsnachfolger (Zessionar) abschließt.[162] [163]

*ββ. Verfügungen des Mieters gegenüber Dritten.* Über ein Rechtsgeschäft des Mieters (hinsichtlich des Mietzinses) mit einem Andern als dem Vermieter oder dessen Rechtsnachfolger findet sich in §§ 571 ff. keine Bestimmung; es fragt sich, wie derartige Fälle zu beurteilen sind. Z. B. der Vermieter überträgt nach dem Übergang des Eigentums die gesamte Mieteforderung schriftlich an Z. Dieser fordert den Mieter, der von der Grundstücksveräußerung nichts weiß, unter Vorlegung der Abtretungsurkunde zur Zahlung auf und der Mieter zahlt demgemäß die Mieteschuld an Z gegen Aushändigung der Urkunde, wozu er nach § 410 verpflichtet ist. Eine solche Zahlung könnte dem Käufer gegenüber nach Maßgabe des § 574 nur als Rechtsgeschäft zwischen dem Mieter einerseits und dem Vermieter oder seinem Rechtsnachfolger (oder in seinem Auftrag?)[164] andererseits wirksam sein. Ein solches Rechtsgeschäft ist aber die Zahlung nicht: zwischen dem Mieter und Vermieter ist sie nicht vorgenommen, ebenso nicht in des letzteren Auftrag; Rechtsnachfolger des Vermieters ist der Z nicht, denn die Zession ist eine Verfügung des Vermieters über den Mietzins, die nach dem Eigentumsübergang vorgenommen ist, also schlechtweg ungültig.[165] Muß nun der Mieter, der doch mit der Zahlung an den Z nur seine Rechtspflicht erfüllt hat, nochmals an den Käufer

[162] So die allgem. Ansicht, vgl. z. B. Oertmann, § 574, Anm. 5.

[163] Die früher sehr streitige Frage, ob zu den Verfügungen im Sinne des Textes auch Pfändungen des Mietzinses durch die Gläubiger gehören, ist durch die Mehrzahl der Schriftsteller und insbesondere durch die meisten der hierüber ergangenen Entscheidungen im bejahenden Sinne gelöst und kann ohne weiteres zu Grunde gelegt werden. Vgl. Mittelstein, S. 497, Matthiaß S. 311.

[164] So Standinger, § 574, Anm. II 1a.

[165] S. oben S. 47.

zahlen, obwohl er von dem Eigentumsübergang keine Kenntnis gehabt hat? Ein durchaus unbefriedigendes Ergebnis. M. E. liegt hier ein Fall vor, in dem die Vorschriften über die Zession analog anzuwenden sind.[166] Es ist so anzusehen, wie wenn der Vermieter durch den Grundstücksverkauf seine Mieteforderung an den Käufer abgetreten hätte. Die Abtretung der Forderung an den Z würde also eine „nochmalige Abtretung an einen Dritten" im Sinne des § 408 sein, und nach §§ 408, 407 muß der Käufer (der „frühere Erwerber") die Leistung an den „Dritten" (den Z) gegen sich gelten lassen."

γ. § 576 BGB., der analog der Bestimmung bei der Zession, § 409, die Wirkung einer Anzeige des Vermieters über die Veräußerung regelt, ist oben S. 6 erwähnt.

§ 17.

## 4. Nebenrechte und -Pflichten des Mieters gegenüber dem Käufer.

Ebenso wie die Mietzinsschuld des Mieters, seine Hauptverpflichtung, sowie seine Hauptrechte (s. oben § 13) auf den Käufer übergehen, tritt der letztere auch in die Nebenrechte und -Pflichten des Mieters ein. Als solche kommen bei der Miete in Betracht das Vermieterpfandrecht und die Bestellung einer Sicherheit durch den Mieter.

a. Das Vermieterpfandrecht. Hierüber enthalten die §§ 571 ff. keine besonderen Bestimmungen, der Übergang folgt aus dem allgemeinen Grundsatz des § 571. Da hiernach alle Rechte des Vermieters übergehen, ist dies auch bei dem Pfandrechte der Fall, da das Bürgerliche Gesetzbuch dieses unter dem Titel „Miete" als Recht des Vermieters erwähnt. Regelmäßig wird das Pfandrecht des Vermieters dann erlöschen. Hat er jedoch noch aus der Zeit seines Eigen-

[166] S. oben § 10 unter β.

tums gegen den Mieter Forderungen, für welche das Pfandrecht gewährt ist, so bleibt das Pfandrecht des Vermieters bestehen.[167] Das Verhältnis des Käufers zum Vermieter hinsichtlich dieses Pfandrechts, insbesondere die streitige Frage nach dessen Range,[168] entfällt nicht in den Rahmen dieser Abhandlung.

b. Die Sicherheitsbestellung durch den Mieter kommt weniger in Miet- als in Pachtverträgen[169] vor. Das Recht darauf ist kein spezifisches „Recht des Vermieters",[170] es bedurfte einer ausdrücklichen Normierung des Überganges auf den Käufer in § 572. Über die Art der Sicherheit ist nichts gesagt, sie ist daher in jeder Form möglich, insbesondere in der Hingabe von Geld „zur freien Verfügung des Vermieters."[171] Gemäß § 572, Satz 1 tritt der Käufer in die durch die Sicherheitsleistung begründeten Rechte des Vermieters ein. Daraus folgt, daß der letztere dem Käufer zur Herausgabe der Sicherheit verpflichtet ist, soweit nicht etwa der Vermieter selbst noch aus dem Mietverhältnisse gegen den Mieter Ansprüche hat, für die ihm die Sicherheit haftet.[172] Für das Verhältnis zwischen Mieter und Käufer folgt hieraus das Recht des ersteren, nicht nur von dem Vermieter beanspruchen zu können, daß dieser dem Käufer die Sicherheit herausgebe,[173] sondern m. E. auch das weitere Recht, für den Fall der Nichterfüllung den Käufer auf die Sicherheit zu verweisen, auch wenn dieser sie vom Vermieter noch nicht erhalten hat; eine vorherige Klage des Mieters gegen den Vermieter, dem Käufer die Sicherheit herauszugeben,

[167] So die gemeine Meinung, vgl. z. B. Mittelstein, S. 386, 387, OLG. Celle v. 9. 6. 1904 in ROLG., Bd. 9, S. 296.

[168] S. Staudinger, § 559, Anm. III 2.

[169] (Pachtkaution) S. Staudinger zu § 572, Oertmann, § 572, Anm. 1.

[170] Vgl. jedoch hinsichtlich einer noch zu leistenden Sicherheit Mittelstein S. 492 zu Anm. 29—31.

[171] Vgl. RG. v. 1. 12. 1904 in Gruchot's Beiträge, Bd. 49, S. 908; Mittelstein, S. 492, Anm. 32.

[172] So richtig Zimmermann, S. 45.

[173] Oertmann, § 572, Anm. 2 u. a.

dürfte dazu nicht von Nöten sein — die Pflicht des Vermieters, die ihm vom Mieter bestellte Sicherheit diesem eintretendenfalls zurückzugewähren, besteht auch nach dem Eigentumsübergang fort.[174] Dies an und für sich auch dann, wenn der Käufer gegenüber dem Vermieter (durch Vertrag oder Gesetz) verpflichtet ist, dem Mieter die Sicherheit zurückzugewähren, denn eine vertragliche Schuldübernahme befreit den Schuldner nicht ohne weiteres von seiner Schuld; nur dann tritt dies gemäß § 414 Abs. 1, S. 1 ein, wenn der Gläubiger (Mieter) die Schuldübernahme genehmigt hat. Dies im Verhältnis des Mieters zum Vermieter. Im Verhältnis zum Käufer würde, wenn lediglich die Vorschriften über Schuldübernahme zur Anwendung kämen, bis zur Genehmigung durch den Mieter lediglich eine Erfüllungsübernahme durch den Käufer vorliegen, der Mieter also gegen den Käufer keinerlei Recht auf Rückgewähr der Sicherheit erlangen. Hier bestimmt nun § 572 S. 2, daß schon durch die bloße Erfüllungsübernahme, d. h. wenn der Käufer „dem Vermieter gegenüber die Verpflichtung zur Rückgewähr übernimmt," der Mieter ein Recht hierauf erlangt, ja dies Recht soll weiter sogar auch ohne Erfüllungsübernahme dann entstehen, wenn die Sicherheit dem Käufer (vom Vermieter oder Mieter) ausgehändigt wird. Diese Bestimmungen waren notwendig als Korrelat dafür, daß der Käufer ja auch die Rechte aus der Sicherheitsleistung erlangt. Weiter als beschrieben geht aber die Sondervorschrift des § 572 nicht; weshalb im übrigen die Vorschriften über die Schuldübernahme keine Anwendung finden sollten,[175] oder weshalb die Übernahme der Rückgewähr durch den Käufer in jedem Fall — auch ohne Genehmigung des Mieters — eine Schuldübernahme sein sollte,[176] ist nicht ersichtlich. Es handelt sich vielmehr in § 572 um eine Erfüllungsübernahme, die ausnahmsweise die eine Wirkung einer Schuldübernahme hat,

[174] Oertmann, a. a. O., Anm. 1.
[175] Wie Mittelstein, S. 494 behauptet.
[176] So wohl Staudinger, § 572, Anm. 2b.

daß sie auch ohne Genehmigung des Gläubigers diesem ein Recht gegen den Dritten (Übernehmer) verschafft. Die sonstigen Wirkungen der Schuldübernahme aber, insbesondere die der Befreiung des Schuldners (Vermieters) gegenüber dem Gläubiger (Mieter), sind von der Genehmigung des letzteren abhängig.[177] Zu weit geht es also,[178] den Vermieter schon dann zu befreien, wenn er die Sicherheit auf Verlangen des Mieters an den Käufer ausliefert. Hierin kann eine Genehmigung liegen, muß es aber nicht, da das Verlangen der Herausgabe an den Käufer auch auf anderen Gründen beruhen kann.

§ 18.

### 5. Die Kündigung durch Mieter oder Käufer.

Das Mieteverhältnis endigt durch Ablauf der vertragsmäßigen Mietezeit oder durch Kündigung. Wie aus den entwickelten allgemeinen Grundsätzen hervorgeht, hat nach der Veräußerung der Käufer dem Mieter zu kündigen und von diesem die Kündigung entgegen zu nehmen. Die Ausführung Rönnbergs,[179] daß auch der Vermieter zur Kündigung berechtigt sei, fällt mit seiner oben § 10 unter $\alpha$ widerlegten Annahme, daß der Käufer nicht in das Mietverhältnis, sondern nur in einzelne Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrage eintrete.[180] Zimmermann[181] wirft die Frage auf, ob hier der gutgläubige Mieter geschützt sei, wenn er entweder von dem geschehenen Eigentumsübergange keine Kenntnis hat und daher noch dem Vermieter kündigt, oder wenn er fälschlich den Eigentumsübergang infolge einer Mitteilung des Vermieters annehmen muß und dann dem von diesem bezeichneten Käufer kündigt. Man muß mit

[177] So wohl Oertmann, § 572, Anm. 1b, im Ergebnis auch wohl Staudinger und Mittelstein a. a. O.

[178] So Nissen, S. 546, Spalte 1, Mittelstein, S. 494.

[179] Rönnberg, S. 78 ff.

[180] So die allgemeine Ansicht, vergleiche Oertmann, § 571, Anm. 4c $\beta$ unter $\beta\beta$.

[181] S. 49 f.

Zimmermann (und der allgemeinen Ansicht) in beiden Fällen einen Schutz des Mieters annehmen, allerdings weniger, wie Zimmermann[182] für den letzteren Fall will, aus allgemeinen Billigkeitserwägungen, als aus dem oben entwickelten allgemeinen Prinzip der analogen Anwendung der Zessionsvorschriften, hier des § 407.

Der Kündigungsgrund, insbesondere bei der außerordentlichen Kündigung, muß während der Dauer des Eigentums des Käufers sich ergeben haben (§ 571); dies ist aber auch genügend. Gerät also im Falle des § 554 der Mieter mit zwei aufeinanderfolgenden Mieteraten in Rückstand, so kann der Käufer, sofern nur dieses Ereignis zur Zeit seines Eigentums eintritt, dem Mieter auch dann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Rückstand zum Teil z. B. mit der ganzen ersten Rate, schon zur Zeit des Eigentums des Vermieters eingetreten war.[183] Diese Kündigung ist daher auch grundsätzlich ohne Mitwirkung des Vermieters wirksam;[184] das schließt jedoch eine Mitwirkung des Vermieters nicht aus, indem dieser z. B. durch Erlaß oder Stundung der versäumten Mieterate oder durch Zustimmung zu der späteren Zahlung die Voraussetzungen des § 554 wieder aufhebt und dem Käufer dadurch das Recht zur sofortigen Kündigung nimmt.[185] — War dagegen der Mieter schon vor dem Eigentumsübergange mit zwei Mieteraten im Rückstand, so ist das Recht zur sofortigen Kündigung kein „sich während der Dauer des Eigentums des Käufers ergebendes", dieser kann daher das Kündigungsrecht nicht ausüben.[186]

---

[182] Auch wohl Mittelstein, S. 492.

[183] So richtig Mittelstein, S. 490/91.

[184] Anders Schönfeld im »Recht« 1902, S. 368.

[185] Ebenso wohl Mittelstein a. a. O.

[186] Etwas anderes besagt auch das Urteil des KG. v. 18. 5. 1903 in ROLG., Bd. 7, S. 466 nicht, auf das sich Oertmann, § 571, Anm. 3f und Staudinger, § 571, Anm. B. I. 3a daher zu Unrecht stützen zur Begründung ihrer Ansicht, daß auch in dem oben zu Anm. 183 erwähnten Falle der Käufer zur Kündigung nicht berechtigt sei.

§ 19.

# Teil B.

## Die Veräußerung des Grundstücks **vor** der Überlassung an den Mieter.

1. Kauf bricht Miete. Der Satz „Kauf bricht nicht Miete“ gilt nach den §§ 571—578 nur, wenn der Vermieter vor der Übereignung dem Mieter das Grundstück überlassen hat. Ist dies nicht der Fall, so kommt, da besondere Vorschriften darüber nicht bestehen, der allgemeine Satz zur Geltung, daß nur die Kontrahenten an Verträge gebunden sind, also der Vermieter und Mieter. Der letztere erlangt also gegenüber dem Käufer weder Rechte noch Pflichten; einerseits kann er vom Käufer weder Überlassung des Grundstücks verlangen, noch, wenn er nach der Übereignung eingezogen ist, sich gegen die Austreibung wehren, andererseits ist er dem Käufer gegenüber nicht zur Erfüllung des Mietvertrags verpflichtet. Sein Vertragsrecht beschränkt sich auf einen Anspruch, eventuell Schadensersatzanspruch gegen den Vermieter (§§ 280, 325).[187] Anderer Meinung ist Borcherdt; er lehrt, der Mieter könne „im Wege einer zu beantragenden einstweiligen Verfügung die Eintragung einer Vormerkung zur Erhaltung des Rechts aus dem Mietvertrage auf dem Mietsgrundstück verlangen“.[188] Diese Ansicht muß mit Mittelstein[189] abgelehnt werden, weil das Recht des Mieters kein Recht am Grundstücke ist. — Nach der hier vertretenen Ansicht entstehen keine Rechtsbeziehungen zwischen Mieter und Käufer. Natürlich können beide miteinander einen neuen Mietevertrag schließen, abweichenden oder gleichen Inhalts, wie der erste. Letzteres

[187] So Staudiger, § 578, Anm. 1a.
[188] Borcherdt, S. 110.
[189] 1. Aufl. S. 204.

ist als stillschweigend gewollt anzusehen, wenn der Käufer dem Mieter das Grundstück überläßt und dieser einzieht.[190] Allerdings muß m. E., wenn der Mieter mit dem Vermieter einen Vertrag auf längere Zeit als ein Jahr abgeschlossen hatte, in dem Vertrag mit dem Käufer die Schriftform des § 566 auch dann beachtet werden, wenn schon der Vertrag zwischen Vermieter und Mieter ein schriftlicher war. Denn der letztere Umstand würde nach der herrschenden Ansicht[191] nur dann auch dem Verhältnis zwischen Mieter und Käufer zu Gute kommen, wenn eine Rechtsnachfolge vorläge; das ist aber hier nicht der Fall.

2. Übernahme der Verpflichtungen durch den Käufer. Ein Fortbestehen des alten Mietvertrags, d. h. ein Übergang der aus ihm entspringenden Rechte und Pflichten auf den Käufer kann durch einen Vertrag zwischen Vermieter, Käufer und Mieter (Zession und Schuldübernahme) erreicht werden. Durch einen Vertrag zwischen Vermieter und Käufer würde aber, wenn nur die allgemeinen Regeln zur Anwendung kämen, der Käufer ohne Hinzutritt des Mieters nicht in Rechtsbeziehungen zu diesem treten; insbesondere wäre danach die Übernahme der Mietepflichten durch den Käufer lediglich eine Erfüllungsübernahme, ähnlich wie dies oben § 17 unter b für die Sicherheitsleistung ausgeführt ist. Aus praktischen Rücksichten bestimmt aber hier § 578:

„Hat vor der Überlassung des vermieteten Grundstücks an den Mieter der Vermieter das Grundstück an einen Dritten veräußert...., so gilt das Gleiche wie in den Fällen des § 571 Abs. 1..., wenn der Erwerber dem Vermieter gegenüber die Erfüllung der sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen übernommen hat."

---

[190] Vgl. Zimmermann, S. 74.

[191] S. Mittelstein, S. 29, Niendorf § 12, OLG. Hamburg vom 10. 10. 1905 in DJZ. 1907, S. 1092.

Die Übernahme dieser Verpflichtungen hat also nach diesem positiven Rechtssatz nicht nur die Wirkungen einer Schuldübernahme auch ohne Genehmigung des Mieters, sondern es geht das ganze Rechtsverhältnis, wie es zwischen Mieter und Vermieter besteht, auf den Käufer über, ebenso wie dies bisher für den Fall der Veräußerung nach der Überlassung an den Mieter ausgeführt ist; die rechtliche Konstruktion dieses Vorgangs ist daher auch dieselbe, wie die oben §§ 7 ff. dargestellte.[192] Die §§ 571 Abs. 1, 572—576 finden also direkte Anwendung.[193] Für die Vereinbarung ist eine Form nicht vorgeschrieben;[194] zu der Annahme Oertmanns,[195] die Vereinbarung müsse im Veräußerungsvertrage getroffen sein, geben weder das Gesetz noch allgemeine Erwägungen Anlaß. Bezüglich der Zeit der Vereinbarung läßt sich aus dem Wortlaut des Gesetzes nichts entnehmen, man hält daher vielfach[196] auch eine nach der Übereignung erfolgte Übernahme der Pflichten für genügend. Mir scheinen aber die von Mittelstein und Oertmann[197] geltend gemachten praktischen und rechtlichen Gesichtspunkte durchschlagend zu sein, um nur einer vor dem Eigentumsübergange erfolgten Vereinbarung die Wirkung des § 578 beilegen zu können;[198] nur zwingt diese Annahme keineswegs zu der Oertmannschen oben erwähnten Folgerung, die Übernahme müsse in den Veräußerungsvertrag aufgenommen sein. Eine nach dem Eigentumsübergange vorgenommene Übernahme der Pflichten fällt demgemäß nicht unter § 578.[199]

---

[192] Vgl. auch Oertmann, § 578, Anm. 2.

[193] Teilweise a. A. nur Cosack, § 238 III 4 und Planck § 578, Anm. 1a $\beta$.

[194] So richtig Niendorf, § 38, 1a, Mittelstein, S. 519.

[195] § 578, Anm. 3.

[196] So Zimmermann, S. 77f, Staudinger,, § 578, Anm. 2$\gamma$, u. a.

[197] A. a. O.

[198] Ähnlich bei Planck, § 578, Anm. 2a.

[199] Mittelstein, S. 520.

§ 20.

# Teil C.

## Der Weiterverkauf des Grundstücks durch den Käufer.

Nur für die Zeit seines Eigentums hat der Käufer dem Mieter gegenüber die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten. Verkauft der Käufer das Grundstück an einen Dritten, dieser an einen Vierten usw., so finden gemäß § 579 Satz 1 „die Vorschriften des § 571 Abs. 1 und der §§ 572—578 entsprechende Anwendung", d. h. jeder neue Käufer ist für die Zeit seines Eigentums dem Mieter gegenüber ebenso berechtigt und verpflichtet, wie es der erste Käufer, der das Grundstück vom Vermieter erworben hatte, gewesen war. Streitig ist, ob ein Käufer auch, nachdem er das Grundstück weiter veräußert hat, dem Mieter für die Erfüllung der Verpflichtungen seines Nachfolgers haftet. § 579 Satz 2 bestimmt:

„Erfüllt der neue Erwerber die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen nicht, so haftet der Vermieter dem Mieter nach § 571 Abs. 2."

Im § 571 Abs. 2 ist bestimmt:

„Erfüllt der Erwerber die Verpflichtungen nicht, so haftet der Vermieter für den von dem Erwerber zu ersetzenden Schaden wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat. Erlangt der Mieter von dem Übergange des Eigentums durch Mitteilung des Vermieters Kenntnis, so wird der Vermieter von der Haftung befreit, wenn nicht der Mieter das Mietverhältnis für den ersten Termin kündigt, für den die Kündigung zulässig ist."

Hiernach trifft nach der einen Meinung[200] einen Käufer — nach der Weiterveräußerung — überhaupt nicht mehr die bürgschaftsartige Haftung des § 571 Abs. 2, ein anderer Teil der Schriftsteller[201] läßt diese Haftung des ersten Käufers zwar eintreten, aber nur, wenn die Haftung des Vermieters aufgehört hat, und eine dritte noch weitergehende Ansicht läßt jeden Käufer beim Weiterverkauf in die bürgschaftsartige Haftung eintreten.[202] Die Vertreter der beiden letzteren Meinungen versuchen diese mit dem Wortlaut des § 579 durch die Argumentation in Einklang zu bringen, man könne den Vermieter, jedenfalls wenn er haftfrei geworden, „im Rechtssinn schwerlich noch so nennen; es erscheine aber statthaft, den Erwerber fortan als solchen zu bezeichnen." Aber das ist m. E. verfehlt; Vermieter ist und bleibt immer derjenige, mit dem der Mieter den Mietvertrag abgeschlossen hat; dadurch, daß er ausscheidet, kann nicht der Erwerber „Vermieter" werden.[203] Oertmann nimmt, wenn man nicht so weit gehen wolle, eine Lücke im Gesetze an, die er mit einer „entsprechenden Anwendung des Satzes 2" des § 571 ausfüllen will. Dem steht aber entgegen, daß das Gesetz im § 579 Satz 1 unter den entsprechend anwendbaren Vorschriften von § 571 nur den Abs. 1 erwähnt, also offenbar den Abs. 2 nicht angewandt wissen will. Dieser Wille des Gesetzgebers geht auch aus den Beratungen hervor, nach denen (Prot. S. 1941) „verdeutlicht werden sollte, daß der Erwerber, der das Grundstück weiter veräußert habe, nicht wie der Vermieter über die Dauer seines Eigentums hinaus dem Mieter für Schadensersatz hafte." Wenn

[200] Vertreten durch Mittelstein, S. 521, Matthiaß, S. 321 unter D, Staudinger, § 579, Anm. 2a, Planck, § 579, Anm. 1b, Dernburg II, § 223 IV, Cosack, § 238 III 2b β, Brückner, S. 157, Nr. 1.

[201] Oertmann, Anm. z. § 579, Zimmermann, S. 69, Meisner zu § 579, Rönnberg, S. 85, Hellwig, Vorträge S. 436.

[202] Koban, »Die gesetzliche Bürgschaft« usw.

[203] S. oben S. 34.

daher auch innere Gründe[204] für eine Weiterhaftung des weiterveräußernden Käufers sprechen mögen, so zwingen doch der Wortlaut und die Absicht des Gesetzes zur Anerkennung der ersten oben erwähnten Ansicht, daß nämlich der Weiterverkäufer nach der Veräußerung nicht mehr haftet, jedenfalls nicht in seiner Eigenschaft als früherer Eigentümer. Ist er allerdings mit dem Mieter in ein vertragliches Verhältnis getreten, so kann daraus seine Haftung als Vermieter nach § 571 Abs. 2 folgen.[205]

§ 21.

## SCHLUSS.

## Der Verkauf einer vor dem 1. Januar 1900 vermieteten Sache.

Für die zur Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestehenden Mietverhältnisse, über die zum Schluß gesprochen werden soll, durchbricht das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch seine Regel (Art. 170), nach welcher für vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches entstandene Schuldverhältnisse die bisherigen Gesetze maßgebend sein sollen. Art. 171 EG. BGB. bestimmt nämlich:

„Ein zur Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestehendes Miet-, Pacht- oder Dienstverhältnis bestimmt sich, wenn nicht die Kündigung nach dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs für den ersten Termin erfolgt, für den sie nach den bisherigen Gesetzen zulässig ist, von diesem Termin an nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs".

Diese Vorschrift trifft also solche Mietverhältnisse, die vor dem 1. Januar 1900 eingegangen sind, wenn sie auch erst nach diesem Tage wirksam geworden

---

[204] Vgl. Koban, S. 22f.

[205] So Mittelstein, S. 522 und die allgemeine Ansicht.

sind.[206] Diese unterliegen von dem ersten zulässigen Kündigungstermin an der Vorschrift des Bürgerlichen Gesetzbuchs, also für Grundstücke im Falle des Verkaufs den §§ 571 ff. Bis zu diesem Zeitpunkte würde lediglich nach Art. 170, 171 das alte Recht für die Rechtsstellung des Mieters gegenüber dem Käufer in Betracht kommen. Hier bestimmt aber Art. 172:

„Wird eine Sache, die zur Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuchs vermietet oder verpachtet war, nach dieser Zeit veräußert oder mit einem Rechte belastet, so hat der Mieter oder Pächter dem Erwerber der Sache oder des Rechtes gegenüber die im Bürgerlichen Gesetzbuch bestimmten Rechte. Weitergehende Rechte des Mieters oder Pächters, die sich aus den bisherigen Gesetzen ergeben, bleiben unberührt, unbeschadet der Vorschrift des Artikels 171."

Bezüglich der Zeit, für die Art. 172 Geltung beansprucht, herrscht darüber Einigkeit,[207] daß er nur auf die Zeit bis zu dem in Art. 171 normierten Zeitpunkt Anwendung findet, also bis zu dem ersten nach den bisherigen Gesetzen zulässigen Kündigungstermin nach dem 1. Januar 1900 (von da an gelten die neuen Vorschriften schon gemäß Art. 171). Es wird nur noch wenige Mietverhältnisse geben, für die der erste zulässige Kündigungstermin nach dem 1. Januar 1900 nicht schon verflossen wäre. Die an Art. 172 sich anknüpfende Streitfrage, ob auf das Verhältnis zwischen Mieter und Käufer die §§ 571 ff. ohne Ausnahme oder ob sie — gemäß dem Wortlaut des Art. 172 — nur insoweit Anwendung finden, als sie über „Rechte" des Mieters gegenüber dem Käufer handeln,[208] bietet daher wenig

[206] Allgemeine Ansicht, vgl. Mittelstein, S. 569 und dort Anm. 9 Zit.

[207] S. Niedner, Art. 172, Anm. 5, Habicht, S. 284/85 u. a.

[208] So Planck, Art. 172, Anm. 3 und im Anschluß an ihn ein Urteil des RG. vom 20. 10. 1903 in J. W. 1903, Beil. S. 131, Nr. 291, auch Affolter, S. 400 f, während die erstere Meinung von der gesamten übrigen Literatur vertreten wird, vgl. Mittelstein S. 589.

praktisches Interesse mehr und dürfte m. E. im Sinne der ersteren Ansicht zu entscheiden sein, weniger auf Grund des — übrigens neutralen — Wortlauts des Art. 172 (wie Habicht S. 287 das will), als aus der Erwägung heraus, daß der Art. 172 offenbar das ganze Schuldverhältnis treffen wollte und es nur auf eine ungenaue Fassung zurückzuführen ist, daß das Gesetz nur von „Rechten" des Mieters spricht.[209]

[209] So insbesondere Niedner, Art. 172, Anm. 2, Mittelstein, S. 591.